

Bordereau attestant l'exactitude des informations - CASTRES - 8102 - Documents comptables (B-S) - Dépôt le 10/08/2026 - 3882 - 1968 B 00041 - 716 820 410 - 3F OCCITANIE

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

Désignation de l'entreprise		SA 3F OCCITANIE		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois*		12	
Adresse de l'entreprise		12 rue Jules Ferry 81200 MAZAMET		Durée de l'exercice précédent*		12	
Numéro SIRET*		7 1 6 8 2 0 4 1 0 0 0 0 2 6		Néant		☐ *	
				Exercice N clos le,		31/12/2025	
				Brut		Amortissements, provisions	
				1		2	
				Net		3	
Capital souscrit non appelé		(I) AA					
ACTIF IMMOBILISÉ*	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB	AC	GREFFE du TRIBUNAL de COMMERCE de CASTRES 21 JUIL. 2026 COURRIER ARRIVE		
		Frais de développement *	CX	CQ			
		Concessions, brevets et droits similaires	AF	AG			
		Fonds commercial (1)	AH	AI			
		Autres immobilisations incorporelles	AJ	AK			
		Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	AL	AM			22 636
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN	AO	207 889 269	52 756	207 836 513
		Constructions	AP	AQ	803 756 181	163 081 671	640 674 509
		Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR	AS			
		Autres immobilisations corporelles	AT	AU	548 472	263 092	285 380
		Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	AV	AW	59 199 292		59 199 292
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	Participations	CS	CT	19 125		19 125
		Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	CU	CV			
		Créances rattachées à des participations	BB	BC	836		836
		Autres titres immobilisés	BD	BE			
		Prêts	BF	BG			
		Autres immobilisations financières*	BH	BI	359 044		359 044
	TOTAL (II)		BJ	BK	1 071 794 859	163 397 520	908 397 338
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL	BM			
		En cours de production de biens	BN	BO	7 585 461		7 585 461
		En cours de production de services	BP	BQ			
		Produits intermédiaires et finis	BR	BS	2 740 027		2 740 027
		Marchandises	BT	BU			
	CRÉANCES	Avances et acomptes versés sur commandes	BV	BW	802 439		802 439
		Clients et comptes rattachés (3)*	BX	BY	10 753 399	5 015 093	5 738 306
		Autres créances (3)	BZ	CA	12 472 789	10 887	12 461 902
	DIVERS	Capital souscrit et appelé, non versé	CB	CC			
		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)	CD	CE			
		Disponibilités	CF	CG	3 088 143		3 088 143
		Charges constatées d'avance (3)*	CH	CI	471		471
Comptes de régularisation	TOTAL (III)		CJ	CK	37 442 733	5 025 981	32 416 752
	Frais d'émission d'emprunt	(IV)	CW				
	Primes de remboursement des emprunts	(V)	CM				
	Écarts de conversion actif et différences d'évaluation*	(VI)	CN				
	TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)		CO	1 109 237 592	1A	168 423 502	940 814 090
	Renvois : (1) Dont droit au bail :		(2) part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :	CP	(3) Part à plus d'un an	CR	5 634 504
Clause de réserve de propriété :*		Immobilisations :	Stocks :		Créances :		

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

Désignation de l'entreprise		SA 3F OCCITANIE		Néant ☐ *		
				Exercice N		
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 146 872 375)			DA	146 872 375	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...			DB		
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)			DC		
	Réserve légale (3)			DD	405 234	
	Réserves statutaires ou contractuelles			DE		
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours B1)			DF		
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* EJ)			DG	4 517 762	
	Report à nouveau			DH	(46 100 653)	
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)			DI	(11 517 992)	
	Subventions d'investissement			DJ	33 877 007	
	Provisions réglementées *			DK		
	TOTAL (I)			DL	128 053 733	
	Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs			DM	
Avances conditionnées			DN			
TOTAL (II)			DO			
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques			DP	255 098	
	Provisions pour charges			DQ	5 666 574	
	TOTAL (III)			DR	5 921 673	
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles			DS		
	Autres emprunts obligataires			DT		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)			DU	751 335 557	
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)			DV	38 695 116	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			DW	2 523 233	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés			DX	2 324 249	
	Dettes fiscales et sociales			DY	4 187 383	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			DZ	7 280 722	
	Instrument financier à terme			D1		
	Autres dettes			EA	26 820	
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)			EB	465 600	
TOTAL (IV)			EC	806 838 684		
Écart de conversion passif et différences d'évaluation* (V)			ED			
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)			EE	940 814 090		
RENVIS	(1)	Écart de réévaluation incorporé au capital			1B	
	(2)	Dont	Réserve spéciale de réévaluation (1959)	1C		
			Ecart de réévaluation libre	1D		
			Réserve de réévaluation (1976)	1E		
	(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *			EF	
	(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an			EG	42 177 895
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP			EH		

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

Désignation de l'entreprise : SA 3F OCCITANIE										Néant ☐ *	
		Exercice N									
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total					
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*	FA		FB		FC					
	Production vendue { biens * services *	FD	419 513	FE		FF	419 513				
		FG	57 264 931	FH		FI	57 264 931				
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	57 684 444	FK		FL	57 684 444				
	Production stockée*					FM	726 321				
	Production immobilisée*					FN	1 164 922				
	Subventions d'exploitation					FO	281 328				
	Reprises sur amortissements et provisions* (9)					FP	2 777 108				
	Produits de cessions d'immobilisation incorporelles et corporelles					FI					
	Autres produits (1) (11)					FQ	581 752				
	Total des produits d'exploitation (2) (I)						FR	63 215 878			
	CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*					FS				
Variation de stock (marchandises)*						FT					
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*						FU	19 141				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*						FV	(19 141)				
Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*						FW	17 648 461				
Impôts, taxes et versements assimilés*						FX	5 231 199				
Salaires et traitements*						FY	5 475 421				
Cotisations sociales (10)						FZ	2 202 345				
DOTATIONS D'EXPLOITATION		Sur immobilisations { - dotations aux amortissements * (14) - dotations aux dépréciations					GA	21 421 158			
							GB				
		Sur actif circulant : dotations et dépréciations *					GC	1 493 638			
Pour risques et charges : dotations aux provisions						GD	1 328 877				
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées						GI					
Autres charges (12)						GE	522 928				
Total des charges d'exploitation (4) (II)						GF	55 324 030				
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GG	7 891 848				
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée*					(III)	GH				
	Perte supportée ou bénéfice transféré*					(IV)	GI				
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)						GJ				
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)						GK				
	Autres intérêts et produits assimilés (5)						GL	202 863			
	Reprises sur dépréciations						GM				
	Différences positives de change						GN				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						GO				
	Produits de cessions d'immobilisations financières						G2				
	Total des produits financiers (V)						GP	202 863			
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions*						GQ				
	Intérêts et charges assimilées (6)						GR	21 151 507			
	Différences négatives de change						GS	4			
	Valeurs comptables des immobilisations financières cédées						G3				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						GT				
	Total des charges financières (VI)						GU	21 151 511			
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)							GV	(20 948 647)			
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)							GW	(13 056 799)			

Désignation de l'entreprise SA 3F OCCITANIE										Néant ☐ *	
										Exercice N	
Produits exceptionnels (7) (VII)										HD	8 045 286
Charges exceptionnelles (7) (VIII)										HH	6 506 479
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)										HI	1 538 806
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)										HJ	
Impôts sur les bénéfices * (X)										HK	
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)										HL	71 464 028
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)										HM	82 982 021
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)										HN	(11 517 992)
RENOVOIS	(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme								HO	
	(2) Dont	produits de locations immobilières								HY	
		produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)								IG	
	(3) Dont	- Crédit-bail mobilier *								HP	
		- Crédit-bail immobilier								HQ	22
	(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)								IH	
	(5)	Dont produits concernant les entreprises liées								IJ	
	(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées								IK	
	(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art.238 bis du C.G.I.)								HX	
	(6ter)	Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)								RC	
		Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquiés D)								RD	
	(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)								A2	
		(Dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG-CRDS) A5									
	(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)								A3	
	(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)								A4	
	(13)	Dont primes et cotisations sociales professionnelles	A8		Dont cotisations facultatives Madelin	A10		Dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite	A11		
	(14)	Dont montant de l'amortissement du fonds de comemrce (en application de l'article 39, 1-2°, al.3)							HS		
	(7)	Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :							Exercice N		
							Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels			
Voir état annexe											
(8)	Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :							Exercice N			
							Charges antérieures	Produits antérieurs			

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



KPMG S.A.
224 rue Carmin
CS 17610
31676 Labège

3F Occitanie

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025
3F Occitanie
12, rue Jules Ferry - 81200 Mazamet

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

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



KPMG S.A.
224 rue Carmin
CS 17610
31676 Labège

3F Occitanie

12, rue Jules Ferry - 81200 Mazamet

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée générale de la société 3F Occitanie,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 3F Occitanie 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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

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



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.

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 des 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 le rapport du Conseil d'administration sur le 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.

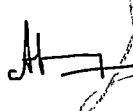


Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- 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.

Labège, le 29 mai 2026

KPMG SA

 Signature
numérique de
Anne Briqueteur
Urbain
Date : 2026.05.29
17:17:01 +02'00'

Anne Briqueteur
Associée

3F Occitanie 

Groupe ActionLogement

COMPTES ANNUELS

AU 31/12/2025

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2025			Exercice 2024	
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				22 636,83	0,00
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		0,00
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	22 636,83	0,00	22 636,83		0,00
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				848 795 403,57	810 880 042,24
2111	Terrains nus	404 215,30	0,00	404 215,30		404 215,30
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	207 485 054,60	52 756,26	207 432 298,34		193 420 280,76
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	796 055 698,10	160 505 165,82	635 550 532,28		611 532 939,38
214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	7 513 349,52	2 389 854,86	5 123 494,66		5 318 290,78
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	187 133,94	186 651,22	482,72		1 697,05
21418-21318	Autres ensembles Immobiliers			0,00		0,00
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	548 472,83	263 092,56	285 380,27		202 618,97
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				59 199 292,44	59 674 151,38
2312	Terrains	20 948 014,23	0,00	20 948 014,23		16 536 109,15
2313-2314-2316-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	38 251 278,21	0,00	38 251 278,21		43 138 042,23
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				379 005,82	318 345,33
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	19 125,00	0,00	19 125,00		19 125,00
2671-2674	Créances rattachées à des participations	836,06	0,00	836,06		836,06
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	359 044,76	0,00	359 044,76		298 384,27
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	1 071 794 859,38	163 397 520,72	908 397 338,66	908 397 338,66	870 872 538,95
3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				10 325 488,44	9 580 024,73
31 (OHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
33	Immeubles en cours	7 585 461,22	0,00	7 585 461,22		8 956 146,39
	Immeubles achevés :			0,00		
35 sauf 358	Disponible à la vente	2 740 027,22	0,00	2 740 027,22		623 878,34
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de n	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
409	Fournisseurs débiteurs	802 439,58	0,00	802 439,58		2 553 567,29
	CRÉANCES D'EXPLOITATION				18 017 283,42	17 351 801,60
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	4 800 611,68	280 040,01	4 520 571,67		4 271 987,15
412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	4 735 053,49	4 735 053,49	0,00		0,00
418	Produits non encore facturés	1 217 734,75	0,00	1 217 734,75		885 865,14
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	1 676 528,40	0,00	1 676 528,40		1 250 996,43
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	10 602 448,60	0,00	10 602 448,60		10 942 952,88
	CRÉANCES DIVERSES (3)				182 925,09	1 697 676,36
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	170 648,00	0,00	170 648,00		254 930,00
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	23 164,97	10 887,88	12 277,09		842 746,36
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	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
50	Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				3 088 143,82	11 139 388,67
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	2 503 629,65		2 503 629,65		7 884 351,46
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	584 514,17		584 514,17		3 255 037,21
53-54	Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
486	Charges constatées d'avance	471,84		471,84	471,84	10 834,52
	ACTIF CIRCULANT	37 442 733,57	5 025 981,38	32 416 752,19	32 416 752,19	41 733 293,17
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00		0,00	0,00	0,00
469	Primes de remboursement des obligations	0,00		0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion Actif	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 109 237 592,95	168 423 502,10	940 814 090,85	940 814 090,85	912 605 832,12
	(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 1	PASSIF 2	Exercice 2023		Exercice 2024
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		151 795 372,82	140 295 375,30
101-104-105	Capital :		146 872 375,80	135 372 378,48
10133-1014	Capital (actions simples)	146 872 375,80		135 372 378,48
10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
102-103 (OPH)	Dotations :			
102	Dotations	0,00		0,00
103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs	0,00		0,00
106	Reserves :			
1061 (sociétés)	Réserve légale	405 234,59		405 234,59
1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée	0,00		0,00
10685	Reserves sur cessions immobilières	4 516 634,83		4 516 634,83
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
10688	Reserves diverses	1 127,40		1 127,40
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
11	Report à nouveau (a)	(46 100 653,54)	(46 100 653,54)	(28 276 739,32)
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	(33 598 274,36)		(17 078 317,34)
12	Résultat de l'exercice (a)	(11 517 992,70)	(11 517 992,70)	(17 823 814,22)
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00		
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	(10 603 597,48)		(16 527 402,48)
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	33 877 007,35	33 877 007,35	34 378 716,45
	Montant brut Insc.au résultat 48 157 327,56 14 280 320,21			
14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
	CAPITAUX PROPRES (I)	128 053 733,73	128 053 733,73	128 573 540,21
15	PROVISIONS		5 921 673,03	7 398 165,92
151	Provisions pour risques	255 098,21		236 084,72
1572	Provisions pour gros entretien	1 287 359,33		1 617 987,87
153-158	Autres provisions pour charges	4 379 215,49		5 542 093,33
	PROVISIONS (II)	5 921 673,03	5 921 673,03	7 398 165,92
162	DETTES FINANCIERES (I)		700 030 873,64	701 261 418,12
163	Participation des employeurs à l'effort de construction	35 157 673,38		32 994 581,21
164	Emprunts obligataires	0,00		0,00
1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		737 875 046,48	
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	693 246 486,97		664 977 352,17
1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
1648	Autres établissements de crédit	44 628 559,51		46 593 668,01
165	Dépôts et cautionnements reçus :		3 537 443,21	
1651	Dépôts de garantie des locataires	3 532 152,69		3 344 921,76
1654	Redevances (location-accession)	5 290,52		2 774,76
1658	Autres dépôts	0,00		0,00
	Emprunts et dettes financières diverses :		13 480 510,87	
166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
519	Concours bancaires courants	0,00		0,00
(1000 (SAUF 10003) - 17 18-1748-1788-5181	Intérêts courus	13 460 510,87		13 348 120,21
16883	Intérêts compensateurs	0,00		0,00
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
419	Clients créditeurs		2 523 233,40	1 985 244,80
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	2 152 485,06		1 676 978,20
Autres 419	Autres	370 738,34		318 268,70
401-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500	DETTES D'EXPLOITATION		6 511 632,92	6 082 241,04
401-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500	Fournisseurs	1 986 547,80		2 916 130,64
402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500	Fournisseurs de stocks immobiliers	337 701,88		215 319,78
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	4 187 383,24		3 860 791,52
	DETTES DIVERSES		7 307 542,85	6 387 321,03
404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur Immobilisations et comptes rattachés :			
269-279	Fournisseurs d'immobilisations	7 280 722,80		6 358 608,60
	Versements restant à effectuer sur titres non	0,00		0,00
4563 (sociétés)	Autres dettes :			
454	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
451-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	12 705,61		11 504,79
4615	Opérations d'aménagements	0,00		0,00
400-401-402 (SAUF 401 101 402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500	Autres	14 114,44		17 207,64
4871-4878	Produits constatés d'avance		485 600,88	0,00
4872	Au titre de l'exploitation et autres	465 600,88		0,00
	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
	TOTAL DETTES (III)	808 838 684,09	808 838 684,09	776 636 225,99
477	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	840 814 080,85	840 814 080,85	812 865 837,17
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an.	7 870 040 993,88		738 112 008,60
	(1) Dont à moins d'un an.	27 059 680,28		21 149 217,52

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	7	8
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			51 324 010,32	0,00	51 324 010,32	0,00
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			17 648 461,61	0,00	17 321 593,55	0,00
60 (nets de 609)	Achats stockés :						
601	Terrains		19 141,78	19 141,78		30 009,61	
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		(19 141,78)	(19 141,78)		(30 009,61)	
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		0,00	
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	1 136 450,83	1 136 450,83		1 266 732,62	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	2 368 672,04	276 259,54	2 644 931,58		2 632 924,06	
61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	3 541 244,67	557 864,33	4 099 109,00		3 977 355,69	
613	Locations		328 811,41	328 811,41		268 756,99	
614	Charges locatives et de copropriétés		117 396,01	117 396,01		41 097,59	
6151 (O.H.L.M.) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	91 248,27	1 275 938,69	1 367 186,86		1 257 109,27	
6152 (O.H.L.M.) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	433 819,79	3 072 987,80	3 506 807,59		3 528 091,19	
6156	Maintenance	0,00	40 308,43	40 308,43		13 983,67	
6158	Autres travaux d'entretien	0,00	17 067,23	17 067,23		1 715,60	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	22,80	22,80		0,00	
616	Primes d'assurances		689 470,60	689 470,60		637 123,15	
621	Personnel extérieur à la société	0,00	0,00	0,00		0,00	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	1 325 300,96	1 325 300,96		1 401 674,72	
623	Publicité, publications, relations publiques		71 805,66	71 805,66		55 686,65	
625	Déplacements, missions et réceptions	(23,69)	383 806,50	383 782,81		350 121,51	
6283	Colisations et prélèvements CGLLS		28 711,00	28 711,00		26 943,00	
6285	Redevances		1 309 758,21	1 309 758,21		1 361 020,63	
Autres comptes 61 et 62	Autres	0,00	581 540,63	581 540,63		501 257,21	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			5 231 199,40	0,00	5 123 165,17	0,00
631-633	Sur rémunérations	0,00	766 772,02	766 772,02		716 008,48	
63512	Taxes foncières	36 088,59	2 515 773,83	2 551 862,42		2 580 645,52	
Autres 635-637	Autres	1 863 029,85	49 535,11	1 912 564,96		1 826 511,17	
64	Charges de personnel		7 677 767,38	7 677 767,38	0,00	7 307 173,11	0,00
641-6481	Salaires et traitements	320 393,71	5 155 027,85	5 475 421,56		5 183 260,98	
645-647-6485	Charges sociales	163 497,85	2 038 847,97	2 202 345,82		2 123 912,13	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			24 243 673,79	0,00	23 611 762,11	0,00
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		21 376 130,68	21 376 130,68		20 407 011,66	
Autres 6811	Autres immobilisations		45 027,48	45 027,48		33 386,81	
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		1 493 638,45	1 493 638,45		1 248 374,40	
6815	Dotations aux provisions :						
68157	Provisions pour gros entretien		1 287 359,33	1 287 359,33		1 617 987,87	
Autres 6815	Autres provisions		41 517,85	41 517,85		305 001,37	
65 (sauf 655)	Autres charges			522 928,14	0,00	366 652,52	0,00
654	Pertes sur créances irrécouvrables		473 773,38	473 773,38		332 192,24	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	49 154,76	49 154,76		34 460,28	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	
66	CHARGES FINANCIERES			21 151 511,18	0,00	22 567 743,25	0,00
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financière		0,00	0,00		0,00	
661121	Charges d'intérêts (2) :						
661122	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00		0,00	
661123	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		21 138 061,80	21 138 061,80		22 505 653,67	
661124	Intérêts compensateurs		0,00	0,00		(3,47)	
66114	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00		864,05	
66115	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		13 362,36	13 362,36		0,00	
Autres 661	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
667	Intérêts sur autres opérations		82,92	82,92		0,14	
664-665-666-668	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
	Autres charges financières		4,10	4,10		61 228,86	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			6 506 478,96	0,00	6 273 428,86	0,00
671	Sur opérations de gestion		182 345,68	182 345,68		126 147,73	
675	Sur opérations en capital :			6 081 992,79	0,00	4 099 765,57	0,00
678	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démotis, mis au rebut		1 501 659,75	1 501 659,75		1 314 511,29	
687	Autres		4 580 333,04	4 580 333,04		2 785 254,28	
6871-6876	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			242 141,43	0,00	2 047 515,56	0,00
6872	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		0,00	
6875	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
	Dotations aux provisions		242 141,43	242 141,43		2 047 515,56	
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00	
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00		0,00	
	TOTAL DES CHARGES	6 817 971,08	74 164 050,32	82 982 021,40	0,00	82 571 518,57	0,00
				0,00	0,00	0,00	0,00
	dont relevant du S			0,00			
	dont ne relevant pas du S			0,00			
	TOTAL GENERAL			82 982 021,40	0,00	82 571 518,57	0,00
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2025			Exercice 2024	
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREÉ (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREÉ (SEM)
1	2	3	4		5	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		63 215 878,64	0,00	58 760 120,98	0,00
70 (net de 709)	Produits des activités :		57 684 444,76	0,00	53 872 867,60	0,00
7011	Ventes de terrains totis	0,00			0,00	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	419 513,74			785 616,11	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCM)	0,00			0,00	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	
703	Récupération des charges locatives	8 405 121,00			7 866 308,23	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	5 038 811,68			5 075 035,22	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	39 074 892,63			35 543 930,15	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	119 886,99			(12 919,67)	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	992 558,88			1 086 254,24	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	18 534,38			48 768,82	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	3 291 067,15			3 145 119,24	
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	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00			0,00	
7065	Syndic de copropriété	0,00			0,00	
7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00	
70671	Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
70672	Gestion des prêts	0,00			0,00	
7068	Autres prestations de services	0,00			0,00	
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
Autres 708	Autres	324 058,31			354 755,26	
71	Production stockée (ou déstockage)		726 321,93	0,00	524 541,96	0,00
7133	Immeubles en cours	307 277,09			1 261 404,62	
7135	Immeubles achevés	419 044,84			(736 862,66)	
72	Production immobilisée		1 164 922,36	0,00	1 316 642,75	0,00
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	420 198,08			430 570,07	
721-Autres 722	Autres productions immobilisées	744 724,28			886 072,68	
74	Subventions d'exploitation		281 328,83	0,00	111 029,48	0,00
742	Primes à la construction	0,00			0,00	
743	Subventions d'exploitation diverses	281 328,83			111 029,48	
744	Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00	
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		2 505 906,79	0,00	2 166 895,10	0,00
78157	Provisions pour gros entretien	1 617 987,87			1 360 733,33	
78174	Dépréciations de créances	810 392,55			798 431,80	
Autres 781	Autres reprises	77 526,37			7 729,97	
791	Transferts de charges d'exploitation	271 201,36	271 201,36		286 922,38	
7583	Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS	545 645,00	545 645,00		442 480,00	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	36 107,81	36 107,81		58 741,71	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun :	0,00	0,00		0,00	
76	PRODUITS FINANCIERS		202 863,24	0,00	642 424,05	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	196 248,08	196 248,08		637 220,29	
765-766-768	Autres (2)	6 615,16	6 615,16		5 203,76	
766	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	
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		8 045 286,62	0,00	5 325 059,32	0,00
771	Sur opérations de gestion	339 468,79	339 468,79		573 840,09	
	Sur opérations en capital		6 355 820,57	0,00	3 242 841,85	0,00
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	1 610 415,59			679 971,00	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	1 174 986,64			1 692 431,04	
778	Autres	3 570 418,34			870 439,81	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	1 349 997,26	1 349 997,26		1 508 377,38	
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00	
	TOTAL DES PRODUITS	71 464 028,70	71 464 028,70	0,00	64 747 604,35	0,00
	SOLDE DEBITEUR = PERTE		11 517 992,70	0,00	17 823 914,22	0,00
	dont relevant du SIEG		10 503 597,48		16 527 902,42	
	dont ne relevant pas du SIEG		1 014 395,22		1 296 011,80	
	TOTAL GENERAL		82 982 021,40	0,00	82 571 518,57	0,00
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

Annexe aux comptes 2025 3F OCCITANIE

Faits caractéristiques de l'exercice

Le développement du patrimoine de 3F Occitanie s'est poursuivi à un rythme soutenu en 2025 traduit par la mise en location de 388 logements (soit 4 % du patrimoine au 31/12/2024). L'activité de construction neuve s'est infléchie (227 logements mis en chantier/432 en 2024) au profit de celle de réhabilitation du patrimoine (102 logements/0 en 2024).

La vente de 18 logements est inférieure à l'objectif (25). Il est à noter en 2025 2 levées d'option supplémentaires (sur 7 logements) pour la première opération PSLA de la société livrée en novembre 2023 à Seilh (Haute-Garonne). D'autre part, l'opération de Grabels (Hérault) a été livrée en 2025 et 16 des 18 logements ont été occupés à la mise en location suite aux réservations intervenues en 2024 et 2025. En ce qui concerne l'opération de Sète (Hérault - 22 logements) lancée en 2023 et entièrement réservée, la défaillance de l'entreprise de gros œuvre a provoqué un arrêt du chantier et l'annulation de 6 réservations depuis 2023 (dont 2 nouvelles en 2025), le chantier a repris début 2025 pour une livraison prévue en juin 2026.

En matière de démolition, 24 nouveaux OS ont été lancés en 2025 et 159 logements ont été effectivement démolis dont les derniers 129 logements des 292 financés au titre du PIV Démolition.

Dans ce contexte, le patrimoine est en augmentation de 1,8 % au 31/12/2025, pour une augmentation du nombre de logements moyen sur l'année de 2 %.

On ne note pas de nouveaux sinistres ou contentieux significatifs en 2025. La situation des deux litiges et sinistres ayant impacté les équipes et les comptes de la société au cours des dernières années est la suivante :

- Sinistre sur une opération locative de 116 logements à Castelnau le Lez (34) : pour mémoire, la chute d'un bandeau-béton en façade en juin 2022 (sans dommages corporels) a nécessité en 2022 la réalisation d'importants travaux de mise en sécurité puis les travaux définitifs de confortement des bandeaux ont débuté en juillet 2023 et ont été terminés en octobre 2023.

En 2024, les échanges avec les experts et la compagnie ALLIANZ ont permis de parvenir à un accord sur les sommes à prendre en charge au titre des dommages matériels s'élevant au total à 1 742K€. Ce montant a été intégralement perçu en janvier 2025.

Néanmoins, la perte sur loyers (+/- 800K€ au total) et les coûts d'honoraires liés au sinistre (+/-115 K€) n'ont pas été pris en charge par l'assureur. L'ensemble des parties prenantes a été assignée par 3F Occitanie fin 2025 pour faire droit à la demande d'indemnisation de la société à hauteur de 915 K€.

- Contentieux VEFA Saint-Jory Résistance : Suite à l'arrêt du chantier de cette opération, l'assignation du promoteur a été réalisée en mars 2022 en vue de la résiliation du contrat de VEFA permettant la pleine propriété pour 3F Occitanie du terrain et des ouvrages déjà réalisés. Le jugement rendu en première instance en août 2024 a reconnu la pleine propriété du terrain, prononcé la résiliation du contrat de VEFA et condamné la SCCV Place de la Résistance à payer à 3F Occitanie 1 679 K€ au titre de pénalités de retard et restitution de trop versé. Néanmoins, la SCCV a fait appel de cette décision, l'audience est prévue en décembre 2026. De ce fait les provisions déjà constituées à hauteur de 2,3 M€ (compte tenu des

dépenses engagées et de la valeur vénale du terrain expertisée en 2023 à 574K€) sont conservées et majorées de 19 K€ au titre des dépenses 2025 (honoraires avocats).

La société a connu en 2025 un nouveau renforcement de ses fonds propres grâce à l'augmentation de capital de 11,5 M€ souscrite par le groupe 3F.

Enfin l'année a aussi été marquée par un regroupement des services technique et promotion sous une nouvelle direction unique dénommée Direction de la Maîtrise d'Ouvrage et de l'Innovation. Au-delà d'afficher clairement la volonté de minimiser les coûts de fonctionnement à tous les niveaux de la hiérarchie, cette nouvelle direction a pour objectifs de :

- fédérer les équipes autour des enjeux de développement, de réhabilitation et de gestion patrimoniale ;
- gagner en agilité dans un contexte de priorisation des investissements vers la réhabilitation ;
- devenir une réelle partie prenante de la promesse locataire et de l'adaptation au changement climatique.

Evènements postérieurs à la clôture

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

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

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 1 K€ est appliqué, tant pour la promotion que pour l'amélioration.

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

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

Ventilation par composant - principes

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

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

Ventilation par composant des constructions neuves

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

Pour les logements :

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

A titre d'exemple, décomposition type :

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

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

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

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

Pour les locaux commerciaux ou professionnels :

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

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

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

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

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

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

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

Ventilation par composant des travaux d'amélioration

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

Toutefois, par application du principe de non-significativité, les travaux de nature immobilisable n'excédant pas 15 K€ HT peuvent être chargés, sauf s'ils sont inclus dans une opération d'amélioration plus globale, ou en cas de remplacement complet d'un composant. 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 30K€ HT par type de travaux.

A défaut, ces dépenses sont chargées.

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

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

Deux cas de figure se présentent :

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

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

Les sorties de composants sont réalisées selon la méthode FIFO.

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

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

Amortissement des immobilisations locatives

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

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

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

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

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

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 (10K€).

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

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

Immobilisations corporelles en cours

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

Immobilisations financières

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

Stock et en-cours

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

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

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

Créances locataires

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

Le critère déclenchant la dépréciation est donc :

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

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

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

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

Logements parkings et foyers :

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

Nature de créances locataires	Taux 2024	Taux 2025
Locataires résiliés	100%	100%
Locataires en place :		
Créances datant de moins de 3 mois	1%	1%
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté	11%	11%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	25%	25%
Créances à partir de 12 mois	100%	100%

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.

Disponibilités et valeurs mobilières de placement

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

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

1.3.2 Principes et méthodes d'évaluation des postes du passif

Subventions

Les subventions sont comptabilisées à leur notification.

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

Elles sont réparties au prorata de la valeur du terrain et des constructions dans le coût de l'immobilisation lors de la mise en service comptable des biens qu'elles financent, pour la quote part chargée des travaux, les subventions sont reprises au résultat puis sorties du passif."

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

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

Terrains :

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

Construction neuve :

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

Ainsi :

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

Travaux :

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

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

Provision pour gros entretien

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

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.

La PGE doit être constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures d'entretien rapportée linéairement à l'usage passé. Ainsi, pour les travaux visés ci-dessus, la durée de renouvellement a été fixée à 15 ans. La dotation à la PGE est comptabilisée pour amener la provision comptable à hauteur de la totalité

du montant des travaux prévus dans le plan triennal, année par année d'exécution, l'année précédant la fin des travaux.

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

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

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

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

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

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

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

Provision pour indemnités de départ à la retraite

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

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

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'apprécient par âge sur une moyenne de 4 ans.

L'actualisation à la date de clôture est faite à partir du taux ibox à 10 ans au 31 octobre 2025 précédant la clôture, soit un taux de 3,96% en 2025.

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

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

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

Certificats d'économie d'énergie

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

Produits et charges exceptionnels

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

Produits et charges exceptionnelles sur sinistres

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

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

Frais de démolition et subventions afférentes

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

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

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

Dégrèvements de taxe foncière

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

Frais d'émission d'emprunts

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

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

1.3.4 Autres points

Régime fiscal :

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

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

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

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

SIEG/HORS SIEG

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

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

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

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

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

Le ratio d'affectation aux activités SIEG correspond au rapport entre les produits des comptes 70 (hors charges) relevant de l'activité SIEG et les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et Hors SIEG. En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à (10 503 597,48 €), et le résultat de l'activité Hors SIEG s'élève à (1 014 395,22 €).

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

Transactions avec les parties liées

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

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

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

2 Notes sur l'actif

Le total du bilan varie de 28,2M€ au 31 décembre 2025.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

En K€	2025-2024
Immobilisations incorporelles	23
Immobilisations corporelles	37 442
Immobilisations financières	61
Stocks et créances	-1 255
Disponibilités et portefeuille	-8 051
Comptes de régularisation	-10
Total	28 208

Note 1. Actif Immobilisé

1.1 Eléments intégrés aux prix de revient

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

Exercice 2025

4.11.1 - TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

N° Inventaire	Opérations	Coûts Internes (compte 7221) (1)	Frais financiers (compte 7222) (2)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (3)	Total
	1	2	3	4	5
sans objet	sans objet	744 724,28	420 198,08	0,00	1 164 922,36

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 1K€ par opération est appliqué tant pour la promotion que pour l'amélioration

1.2 Frais d'acquisition imputés pendant l'exercice

4.10.1 - TABLEAU 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 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains			0,00
	Nus	0,00	
	Bâti	0,00	
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
231 - Immobilisations corporelles en cours			882 904,67
	Frais de notaire	0,00	
	Impôts et taxes	856 809,86	
	Divers (montants non significatifs)	26 094,81	
31 - Terrains à aménager			14 009,83
	Frais de notaire	0,00	
	Impôts et taxes	69,64	
	Divers (montants non significatifs)	13 940,19	
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
TOTAL			896 914,50

2

1.3 Immobilisations Financières

Le poste « Autres prêts et divers » comprend les dépôts et cautionnements ainsi que les fonds de roulements de syndics versés pour les logements faisant partie d'une copropriété.

1.4 Tableau des filiales et participations

Les principales filiales et participations sont les suivantes :

4.8.1 - TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

Informations financières Filiales et participations (1)		Capital 3	Réserves et report à nouveau ayant affectation des résultats (5) 4	Quota-part du capital détenue (%) 5	Valeur comptable des titres détenus (3) 6		Prêts et avances consentis par l'organisme et non encore remboursés (4) 8	Montant des cautions et avals donnés par l'organisme 9	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5) 10	Dividendes, encaissés par l'organisme au cours de l'exercice 11	Activité 12
nom 1	siren 2				Bruto 6	Netto 7					
Filiales et participations (2) (6)											
Filiales (7)											

1.5 Dépréciation des immobilisations

Tableau de variation des dépréciations sur immobilisations

En K€	Dépréciations 31.12.24	Dotations 2025	Reprises 2025	Dépréciations 31.12.25
Terrains				0
Immobilisation corp.VNC immeubles démolis	53			53
Immobilisation corp. En cours Risques d'abandons				0
Immobilisations Financières				
Total	53	0	0	53

1.6 Tableaux de variations

1.6.1 Variation des immobilisations

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
		Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2+3+4-5-6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	0,00	22 636,83	0,00	0,00	0,00	22 636,83
Autres immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	22 636,83	0,00	0,00	0,00	22 636,83
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus	404 215,30					404 215,30
Terrains aménagés, loués, bâtis	193 473 037,02	0,00	14 208 024,26		196 006,68	207 485 054,60
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	193 877 252,32	0,00	14 208 024,26	0,00	196 006,68	207 889 269,90
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) hors Additions et remplacements de			55 757 161,84	0,00	1 207 070,87	
Additions et remplacements de composants (1)			3 047 697,36		438 984,43	
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) Additions et remplacements de composants compris [A]	751 645 309,45		46 504 560,53		2 094 191,88	796 055 678,10
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) hors Additions et remplacements de composants						
Additions et remplacements de composants (1)						
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) additions et remplacements de composants compris [B]	7 513 349,52					7 513 349,52
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145) [C]	187 133,94					187 133,94
TOTAL III [A+B+C]	759 345 792,91	0,00	46 504 560,53	0,00	2 094 191,88	803 756 161,56
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	7 895,76	0,00	0,00	0,00	0,00	7 895,76
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)	0,00					0,00
Matériel de transport	2 979,90	0,00				2 979,90
Matériel de bureau et matériel Informatique	15 592,39	1 188,00				16 780,39
Mobilier	150 921,63	1 729,59				152 651,22
Diverses	244 508,70	123 656,86				368 165,56
TOTAL V	414 002,62	126 574,45	0,00	0,00	0,00	540 577,07
Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains, ouvrages d'infrastructure	16 536 109,15	17 679 128,29		13 267 223,21	0,00	20 948 014,23
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	38 566 851,68	39 036 156,73		44 717 819,70		32 885 188,71
- Additions et remplacements de composants (1)	4 571 190,55	3 522 460,83		2 727 561,88	0,00	5 366 089,50
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL VII	59 674 151,38	60 237 745,85	0,00	60 712 604,79	0,00	59 199 292,44
Total VIII (I+II+IV+V+VI+VII)	1 013 319 094,99	60 364 320,30	60 712 584,79	60 712 604,79	2 290 198,56	1 071 393 196,73
FINANCIERES						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	19 125,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19 125,00
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	836,06	0,00	0,00	0,00	0,00	836,06
Titres Immobilisés (droit de créance)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts aux SCCC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autre (dépos et cautionnements versés, créances diverses ...)	298 384,27	60 660,49	0,00	0,00	0,00	359 044,76
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IX	318 345,33	60 660,49	0,00	0,00	0,00	379 005,82
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	1 013 637 440,32	60 447 617,62	60 712 584,79	60 712 604,79	2 290 198,56	1 071 794 839,38

1.6.2 Variations des amortissements

4.4.1 - TABLEAU AMORTISSEMENTS (A)

SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

Immobilisations amortissables 1	Montant des amortissements au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2) 5	Montant des amortissements en fin d'exercice 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	140 112 370,07	21 181 334,56		788 538,81	160 505 165,82
Constructions locatives sur sol d'autrui	2 195 058,74	194 796,12			2 389 854,86
Bâtiments et installations administratifs	185 436,89	1 214,33			186 651,22
TOTAL III	142 492 865,70	21 377 345,01	0,00	788 538,81	163 081 671,90
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	7 895,76	0,00	0,00	0,00	7 895,76
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	0,00				0,00
Matériel de transport	435,96	595,98			1 031,94
Matériel de bureau et matériel informatique	14 440,11	427,40			14 867,51
Mobilier	138 896,12	8 123,64			147 019,76
Diverses	57 611,46	34 666,13			92 277,59
TOTAL V	211 383,65	43 813,15	0,00	0,00	255 196,80
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	142 712 145,11	21 421 158,16	0,00	788 538,81	163 344 764,46

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

Immobilisations amortissables 1	Eléments transférés en actif circulant 2	Eléments cédés 3	Autres sorties d'actif (3) 4	Reprises sur amortissements 5	Total des diminutions (2) 6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00		0,00	0,00
Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)	0,00	378 558,68	409 980,13	0,00	788 538,81
Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	0,00	378 558,68	409 980,13	0,00	788 538,81
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	0,00	378 558,68	409 980,13	0,00	788 538,81

Note 2. Stocks et en-cours

Les stocks s'élèvent à 10,3M€ au 31 décembre 2025 soit une hausse de 0,7M€ par rapport à 2024.

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

Comptes 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	829,90				829,90
332 - Opérations groupées, constructions neuves	79 152,88			31 270,37	110 423,25
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL	79 982,78	0,00	0,00	31 270,37	111 253,15

Note 3. Créances locataires et acquéreurs

En K€	Brut	Dépréc.	Net 2025	Net 2024
Soldes locataires exigibles	4 801	280	4 521	4 272
Soldes locataires douteux	4 735	4 735	0	0
Soldes empr loc acq douteux	0	0	0	0
Soldes débiteurs de régularisation	1 218	0	1 218	886
Créances acquéreurs	0	0	0	0
Total	10 753	5 015	5 738	5 158

La provision 2025 pour dépréciation a été calculée conformément aux principes, règles et méthodes comptables applicables déjà décrites. Elle augmente de 685K€ par rapport à 2024 en raison d'un taux de recouvrement moyen annuel de 97,92%.

Note 4. Subventions à recevoir

Brut en K€	Total	< 1 an	> 1 an
Subventions à recevoir	10 712	6 127	4 585

Les subventions à percevoir s'élèvent à 10,7M€ contre 10,9M€ en 2024 soit une diminution de - 0,2M€. Les subventions demandées et non perçues à fin 2025 représentent 2,5M€.

Note 5. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

En K€	2025	2024
Clients autres activités	0	0
Personnel	627	531
TVA et Etat	939	720
Opérations avec le groupe (notamment le pool)	171	255
Débiteurs divers	815	3 396
Créances sur cession d'immobilisations	0	0
Total	2 552	4 902

Note 6. Disponibilités et comptes rémunérés

En K€	2025	2024
Livrets A	2 504	7 884
Comptes à terme	0	0
Intérêts courus	0	0
Chèques à encaisser	0	0
Disponible	585	3 255
Total	3 088	11 139

La diminution de trésorerie résulte de son utilisation pour le financement des chantiers en cours, la société n'ayant pas eu recours à des financements courts terme en 2025

Note 7. Etat des créances

Exercice 2025

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte 1	Libellé	Montant brut au bilan 2	1 an au plus 3	Plus de 1 an 4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	836,06	0,00	836,06
2781	Prêts principaux accession	0,00	0,00	0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00	0,00	0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C	0,00	0,00	0,00
274	Autres prêts	0,00	0,00	0,00
275/276	Autres immobilisations financières	359 044,76	0,00	359 044,76
	TOTAL I	359 880,82	0,00	359 880,82
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	802 439,58	802 439,58	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	4 722 986,35	4 722 986,35	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	4 735 053,49	4 735 053,49	0,00
412	Créances sur acquéreurs	0,00		0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	1 217 734,75	1 217 734,75	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	37 670,15	37 670,15	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	589 734,84	589 734,84	0,00
44	Etat et collectivités publiques	11 651 572,01	6 017 067,88	5 634 504,13
443	Opérations particulières	0,00	0,00	0,00
44 sauf 443	Autres (1)	11 651 572,01	6 017 067,88	5 634 504,13
45	Groupes, associés et opération de coopération	170 648,00	170 648,00	0,00
451	Groupe	170 648,00	170 648,00	0,00
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers	23 164,97	23 164,97	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	23 164,97	23 164,97	0,00
	TOTAL II	23 951 004,14	18 316 500,01	5 634 504,13
486	Charges constatées d'avance	471,84	471,84	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL III	471,84	471,84	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	24 311 356,80	18 316 971,85	5 994 384,95

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	10 712 135,60
	Subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	914 923,90

Note 8. Dépréciations et Provisions

4.5.1 - TABLEAU DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

Nature 1	Montant au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice 3	Diminutions : reprises de l'exercice 4	Montant à la fin de l'exercice 5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	236 084,72	19 013,49	0,00	255 098,21
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	1 262 532,00	0,00	64 714,00	(3) 1 197 818,00
Pour gros entretien	1 617 987,87	1 287 359,33	1 617 987,87	1 287 359,33
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	4 279 561,33	264 645,79	1 362 809,63	(3) 3 181 397,49
TOTAL II	7 396 165,92	1 571 018,61	(2) 3 045 511,50	5 921 673,03
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	52 756,26	0,00	0,00	52 756,26
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	52 756,26	0,00	0,00	52 756,26
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication, garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	4 330 561,83	1 486 837,99	802 306,32	5 015 093,50
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	12 173,65	6 800,46	8 086,23	10 887,88
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	4 342 735,48	1 493 638,45	810 392,55	5 025 981,38
TOTAL VI (III+IV+V)	4 395 491,74	1 493 638,45	810 392,55	5 078 737,64
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	11 791 657,66	(1) 3 064 657,06	(1) 3 855 904,05	11 000 410,67

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	2822515,63	2 505 906,79
	- Financières	0,00	0,00
	- Exceptionnelles	242 141,43	1 349 997,26
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		0,00
	... de provisions non utilisées (*)		
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			1 241 238,00

Note 9. Comptes de régularisation actif

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

3 Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 28,2M€ se répartit en :

Variation du bilan passif

En K€	2025-2024
Capital et primes	11 500
Réserves et résultat	-11 518
Sous total situation nette	-18
Subventions	-502
Total Capitaux propres	-520
Provisions pour risques et charges	-1 474
Emprunts et ICNE	28 580
Banques créditrices	0
Autres dettes	1 157
Total dettes	29 737
Comptes de régularisations	466
Total Passif	28 208

Note 1. Capital

Au 31 décembre 2025, le capital social d'un montant de 146 872 375,80 euros entièrement libéré correspondait à 9 637 295 actions de 15,24 euros de valeur nominale. Au cours de l'année, 3F Occitanie a bénéficié d'une augmentation de capital d'un montant 11 499 997,32 € correspondant à 754 593 € nouvelles actions d'un montant de 15,24 €.

Note 2. Subventions

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

En K€	2025	2024
Subventions Etat et collectivités	30 639	29 732
Subventions 1%	3 233	4 642
Subventions autres	4	4
Total	33 877	34 379

en K€	Montant 31.12.24	Mouvements 2025	Montant 31.12.25
Subventions brutes	47 781	376	48 157
Reprises de subventions	13 403	878	14 280
Subventions nettes	34 379	502	33 877

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

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

Note 3. Capitaux propres

L'évolution des capitaux propres est la suivante :

en K€	Total	Dont Situation nette	Dont Capital
Capitaux propres au 31.12.24	128 573		
Augmentations de capital	11 500		11 500
Affectation à la réserve légale	-	-	
Affectation à la réserve de prévoyance	-	-	
Distribution de dividendes sur résultat 2024		-	
Réserve des P.V. nettes de cessions immobilières et Réserves diverses	-	-	
Affectation du résultat 2024 hors dividendes		-	
Résultat 2025	- 11 518	- 11 518	
Variation des subventions nettes	- 502	- 502	
Capitaux propres au 31.12.25	128 054	- 12 020	11 500

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

	TOTAL	Dont activités relevant du SIEG depuis 2021	Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021
ORIGINES :			
(1) Report à nouveau avant affectation du résultat	-28 276 736,32	-17 070 374,34	-11 206 361,98
(2) Résultat de l'exercice N-1	-17 823 914,22	-16 527 862,42	-1 296 051,80
Prélèvement sur le compte 10555 Réserves diverses (1)	0,00	0,00	0,00
N° de(s) compte(s) originel(s)	0,00	0,00	0,00
N° de(s) compte(s) prélevé(s)	0,00	0,00	0,00
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat		0%	0%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres		0%	0%
AFFECTATIONS :			
Affectation aux réserves			
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	0,00	0,00	0,00
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	0,00	0,00	0,00
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	0,00	0,00	0,00
10835 Réserves sur cessions immobilières	0,00	0,00	0,00
10888 Réserves diverses	0,00	0,00	0,00
457 Dividendes (spécifique sociétés)	0,00	0,00	0,00
(1) Report à nouveau après affectation du résultat	-48 100 653,54	-33 598 274,36	-12 502 379,18
TOTAL	-48 100 653,54	-33 598 274,36	-12 502 379,18

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

Note 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	1 618	1 287	1 618	1 287
Provision pour gros entretien	1 618	1 287	1 618	1 287
Provision retraite	1 263		65	1 198
Medaille du travail	31	12	0	43
Indemnité précarité	13	7	13	7
Contentieux personnel	236	19		255
Perte sur St Jory Résistance	2 310	19		2 329
Démolition NPNRU et programmes Obsolètes	1 925	223	1 350	799
Divers	0	3		3
Provision pour risques et autres charges	5 778	284	1 428	4 634
Total	7 396	1 571	3 046	5 922

Provision pour gros entretien

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

	2025	2024
Provision au titre de 2025		241
Provision au titre de 2026	167	920
Provision au titre de 2027	470	457
Provision au titre de 2028	650	
Provision pour gros entretien	1 287	1 618

Le montant de la provision pour gros entretien est de 1 287K€ contre 1 618K€ au 31 décembre 2025.

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

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

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

Taux d'actualisation (taux iboxx AA 10 ans du 31 octobre 2025) : 3,96 % (contre 3,24% en 2024).

Taux de charges sociales : 59%

Age de départ à la retraite : 64 ans

Taux de rotation : moyenne historique sur les 4 dernières années.

Table de mortalité : Insee 2022-2024

Le montant de la provision retraite s'élève à fin 2025 à un montant de 1 198K€, contre 1 263K€ en 2024 soit une reprise pour l'année de 65K€.

Autres provisions pour risques, litiges et pénalités

Des provisions ont été enregistrées en 2025 pour constater divers risques et charges liés à des risques locatifs des contentieux juridiques et des transactions intervenues ou à conclure avec des salariés de l'entreprise.

Provision sur patrimoine obsolète ou NPNRU

En application des règles de traitement du patrimoine prévu à la démolition, programmes obsolètes ou NPNRU, des dotations sur les opérations de démolition ont été comptabilisées pour 223K€ et des reprises pour 1 350K€.

L'encours à fin 2025 des provisions pour démolitions s'élève à 799K€.

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

en M€	2025	2024
Participation à l'effort de	35,2	33,0
CDC	693,2	665,0
CFF	5,3	5,5
Autres banques	39,3	41,1
Emprunts et dettes divers	0,0	0,0
Total	773,0	744,6

Les capitaux dus se répartissent ainsi par type de taux :

en M€	2025	%
Fixe	54,1	
Révisable - indices Livret A ou LEP	715,0	
Révisable - indice inflation	0,0	
Révisable - autres indices	3,9	
Sous-total révisable	718,9	
Total	773,0	

Les capitaux restants dus des emprunts s'élèvent à 773M€, soit une hausse de +28,4M€. Les mobilisations sur l'exercice 2025 s'élèvent à 38,4M€ pour les constructions neuves.

Note 6. Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

en K€	2025	2024
Intérêts courus non échus hors IC	13 461	13 348
Intérêts compensateurs	-	-
Total Intérêts courus non échus	13 461	13 348

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

Autres dettes		
en M€	2025	2024
Locataires et acquéreurs	2,5	2,0
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	9,6	9,5
Personnel	1,2	1,1
Sécurité sociale et org. sociaux	1,5	1,4
Etat et collectivités publiques	1,5	1,3
Sous-total dettes fiscales et sociales	4,2	3,9
Créditeurs divers	0,0	0,0
Total Autres dettes	16,3	15,4

Les dettes des fournisseurs de biens et services et d'entrepreneurs sont stable par rapport à 2024 (+0.1M€).

Les échéances des dettes se ventilent comme suit :

4.6.1 - TABLEAU ETAT DES DETTES

En €						
N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	35 157 673,38	1 019 701,32	4 235 335,85	29 902 636,21	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	737 875 046,48	13 412 906,31	68 689 960,93	655 772 179,24	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	3 532 152,69	Non ventilable (3)		3 532 152,69	
1654	Redevances location - accession	5 290,52	0,00	5 290,52	0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00	0,00	0,00	0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	0,00	0,00	0,00	0,00	
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	13 460 510,87	13 460 510,87	0,00	0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL I Dettes financières		790 030 673,94	27 993 118,50	72 930 587,30	689 206 968,14	0,00
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>					0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00	0,00	0,00	0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00	0,00	0,00	0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	9 604 972,48	9 604 972,48	0,00	0,00	
419	Clients créditeurs	2 445 608,07	2 445 608,07	0,00	0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	1 166 234,03	1 166 234,03	0,00	0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 494 647,70	1 494 647,70	0,00	0,00	
44	Etat et autres collectivités publiques	1 526 501,51	1 526 501,51	0,00	0,00	
443	Opérations particulières	0,00	0,00	0,00	0,00	
44 sauf 443	Autres	1 526 501,51	1 526 501,51	0,00	0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	0,00	0,00	
451	Groupes	0,00	0,00	0,00	0,00	
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00	0,00	
455/4563/457	Associés	0,00	0,00	0,00	0,00	
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00	0,00	0,00	0,00	
46	Créditeurs divers	26 820,05	26 820,05	0,00	0,00	
461	Opérations pour le compte de tiers	12 705,61	12 705,61	0,00	0,00	
46 sauf 461	Autres dettes	14 114,44	14 114,44	0,00	0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL II		16 264 783,84	16 264 783,84	0,00	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance	465 600,98	465 600,98	0,00	0,00	
4871	Sur exploitation	438 234,01	438 234,01	0,00	0,00	
4872	Sur vente de lots en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	
4878	Autres produits constatés d'avance	27 366,97	27 366,97	0,00	0,00	
TOTAL III		465 600,98	465 600,98	0,00		
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		806 761 058,76	44 623 503,32	72 930 587,30	689 206 968,14	0,00

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	38 352 735,26
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	9 885 616,82
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

Note 9. Comptes de régularisation passif

Ce poste se décompose comme suit :

en M€	2025	2024
Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation	0,5	0,0
Produits des ventes des lots en cours	0,0	0,0
Total	0,5	0,0

4 Notes sur le compte de résultat

Note 1. Ventes, achats stockés et variations de stocks

Achats stockés et variations de stocks

en K€	2025	2024
Ventes	420	786
Total ventes	420	786
Variation de stocks	726	525
Travaux stockés	-1 136	-1 237
Total stockés et variations de stocks	-410	-712
Transferts en immo	0	0
Résultat accession	9	73
<i>Frais de MO stockés</i>		
<i>Coûts chargeables accession</i>		
<i>divers accession</i>		
Marge sur vente accession	9	73

Note 2. Loyers

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

Loyers

En K€	2025	2024
Logements	47 126	44 056
RLS	- 2 535	- 2 914
Logements en PSLA	19	49
Garages, parkings et autres	2 733	2 539
Commerces	81	84
Foyers	993	1 066
Supplément de loyer	120	13
Total	48 536	44 866

Les loyers quittancés en 2025 s'établissent à 48,5M€, en progression de 3,6M€, soit + 8% par rapport à 2024.

Les loyers logements (47,1M€ en 2025) ont progressé par rapport à 2024 de 3,1 M€ soit +7%. Cette progression s'explique par l'augmentation générale des loyers conventionnés au 1^{er} janvier 2025 de 3.26 %, par les livraisons de nouveaux logements, et est minorée par les cessions et les démolitions. La vacance des logements qui s'était élevée à 1,95% en 2024 a augmenté de 0,38 points en 2025 pour atteindre un taux de 2,33 %.

La charge liée à la RLS s'est élevée à 2,5 M€ en 2025, en diminution de 379 K€ par rapport à 2024.

Le SLS (0,12 M€) ressort en augmentation de 0.10 M€ par rapport à 2024.

Note 3. Récupération des charges locatives

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

La perte sur charges récupérables s'élève à 197K€. La provision pour les logements vides et les logements improductifs de revenus de l'année se monte à 481K€.

Note 4. Prestations de services et activités annexes

Ce poste se décompose ainsi :

En K€	2025	2024
Gestion d'immeuble	-	-
Locations diverses	12	11
Pool	-	-
Refacturation copropriétés	-	-
Autres produits	312	344
Total	324	355

Les locations diverses comprennent les produits des locations de parkings et les antennes de téléphonie mobile. Les autres produits correspondent à la refacturation de l'électricité produite par les installations photovoltaïques, les honoraires de l'ONV, les refacturations à la SAC OLEA.

Note 5. Autres produits et transferts de charges

Les autres produits se présentent comme suit :

en K€	2025	2024
Produits gestion courants	1	1
Produits quittancés	11	45
Transferts frais de ventes	137	99
Intérêts immobilisables	420	431
Frais de maîtrise d'ouvrage	745	886
Transfert élém de stocks en Immos	0	0
Subventions d'exploitation	276	101
Subventions fonctionnement	0	0
Indemnités d'occupation réservataires	5	10
Frais d'actes de contentieux récupérables	134	188
Modulation HLM (ex mutualisation)	546	442
Cession de CEE	7	0
Divers	17	14
Total	2 299	2 216

Les dépenses réalisées pour les ventes aux locataires s'élèvent à 137K€.

Les intérêts immobilisés se positionnent à 420K€, en tenant compte des livraisons et des financements obtenus sur les opérations en cours.

En 2025, les frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés représentent 745K€, contre 886K€ en 2024.

Il y a eu de ventes de certificats d'économie en 2025 pour 7K€.

4.10.2 - TABLEAU DES TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)	0,00	0,00	
... En comptes de tiers	133 896,35	0,00	0,00
... En charges d'exploitation	0,00	0,00	0,00
... En charges financières	0,00		0,00
... En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)	137 305,01 137 305,01	0,00	
TOTAL	271 201,36	0,00	0,00

Note 6. Achats de fournitures et produits

Ces charges se ventilent comme suit :

En K€	2025	2024
Fourn.électricité NR	63	27
Fourniture d'eau NR	75	65
Fourniture de gaz NR	9	25
Fournit.chaleur NR	5	6
Fournit.const NR	-	-
Ach.carbur.lubrifi.NR	42	42
Entret.petit équi.NR	41	34
Aut.mat.fournit.NR	2	3
Fournit.administrat.	40	54
Achats de fournitures et produits récupérables	2 369	2 376
Total	2 645	2 633

Et pour la part récupérable :

Achats et fournitures récupérables

en K€	2025	2024
Electricité	1 036	1 104
Eau	869	912
Gaz	427	305
Chaleur	14	36
Carburants lubrifiants	0	0
Entretien et petits équipements	23	19
Total	2 369	2 376

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

Ces charges se ventilent comme suit :

En K€	2025	2024
Hygiène et sécurité	276	297
Espaces verts	56	31
Chauffage	4	4
Nettoyage	135	115
Gestion d'immeubles	-	-
Part NR divers travaux	87	82
Entretien réparations	1 276	1 217
Entretien divers	57	16
Sous Total part NR	1 891	1 762
Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien récupérables	3 632	3 489
Total	5 524	5 250

Détail de la part récupérable :

en K€	2025	2024
Hygiène sécurité	164	205
Espaces verts	410	438
Chauffage	766	821
Nettoyage	1 095	1 076
Gestion d'immeuble	0	0
Ascenseurs	125	50
Récupération individuelle du contrat confort	125	135
Multiservice récupérable	799	668
Travaux récupérables individuellement	57	57
Divers	0	0
Ent Rép cour	91	40
Total R	3 632	3 489

Note 8. Gros entretien

Les charges se décomposent comme suit :

En K€	2025	2024
Travaux de gros entretien	1 194	1 261
Etats des lieux	1 892	1 836
Garanties totales	420	432
Total	3 507	3 528

Diminution des dépenses de gros entretien par rapport à 2024 (- 67K€), du GE (- 12K€) et augmentation états des lieux (+ 56K€).

Note 9. Autres services extérieurs

Ces charges se ventilent comme suit :

en K€	2025	2024
Baux emphytéotiques	0	0
Prime d'assurance	689	637
Personnel intérimaire	0	0
Rémunération intermédiaires et honoraires	1 325	1 402
Publicité et communication	72	56
Frais de mission et déplacements	384	351
Redevances	1 310	1 361
Locations	329	269
Frais postaux	105	98
Cotisations CGLLS	29	27
Cotisations diverses	206	179
Divers	388	265
Total non récupérable	4 837	4 645
Refacturation frais de déménagement	0	-1
Total Récupérable	0	-1
Total	4 837	4 644

Les autres charges concernant les services extérieurs sont en hausse par rapport à 2024 (+193K€, +4,2%).

Note 10. Frais de personnel :

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

En K€	2025	2024
Récupération sur locataires	484	435
Frais de personnel NR	7 194	6 872
Frais de personnel	7 678	7 307

L'évolution des frais de personnel s'explique principalement par la progression des effectifs, ainsi que les mesures salariales.

Note 11. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En K€	2025	2024
Taxes foncières	2 516	2 542
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	557	527
Taxe d'apprentissage	0	0
Versement transport	36	28
Part.formation prof. cont	130	119
Part.emp.effort const.	44	42
S. total sur salaires	767	716
Aut.impôts locaux NR	24	23
Taxes d'habitation	0	0
TVTS	7	8
Aut.imp.tax.autr.org	19	18
S. total autres taxes	50	49
Total Taxes NR	3 332	3 307
Taxes récupérables :	1 899	1 817
Total	5 231	5 123

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

Les mouvements se présentent ainsi :

En K€	Dotations	Reprises	Variation
Provisions/dépréciations d'exploitation			
Locataires / Débiteurs divers	1 494	810	683
Autres	42	78	- 36
Gros entretien	1 287	1 618	- 331
S/total	2 823	2 506	317

Le calcul de la créance douteuse sur la base des locataires arrêtée au 31/12/2025 fait ressortir une augmentation de la dette locataire pour 1015K€ par rapport au 31/12/2024 (+11%). La provision pour dépréciation (après les différents retraitements effectués) s'élève à 5 015K€, soit une évolution de la provision de +683K€ par rapport au 31/12/2024.

Note 13. Pertes sur créances irrécouvrables

Le montant des créances considérées comme irrécouvrables s'élève à 474K€ contre 332K€ en 2024, y compris les procédures de rétablissement personnel.

Note 14. Autres charges de gestion courante

Les autres charges de gestion courante s'élèvent à 4K€ correspondant à des différences concernant les répartitions de charges copropriété.

Note 15. Intérêt des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

en K€	2025	2024
Intérêts sur opérations locatives	21 138	22 507
Intérêts compensateurs	0	0
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	13	0
Intérêts sur autres opérations	0	0
Total	21 152	22 507

Note 16. Résultat exceptionnel

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

En K€	2025	2024
Marges sur ventes d'actif	756	314
Perte sur remplacement ou démolition	-640	-358
Amortissement exceptionnel	0	0
Dotation nette aux provisions exceptionnelles	1 108	-539
Reprises de subventions	1 168	1 102
Éléments exceptionnels	-853	-1 467
Total résultat exceptionnel	1 539	-948

Sorties et cessions des éléments d'actifs

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

En K€	2025	2024
Cessions d'actifs - ventes aux locataires	1 480	553
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-861	-220
Subventions reprises sur ventes aux locataires	0	0
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	619	333
Cessions d'actifs - autres	130	127
Valeur nette des actifs cédés - autres	0	-146
Subventions reprises sur ventes	6	0
Marges sur cessions d'actifs - autres	136	-19
Marges sur cessions d'actifs	756	314

Ventes HLM

Nous avons procédé à la vente de 18 logements aux locataires.

Les marges sur ventes aux locataires se sont élevées en 2025 à 619K€, en augmentation par rapport à 2024 (+286K€).

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompose comme suit :

En K€	2025	2024
Pertes sur remplacements de composants	-585	-316
VNC des immobilisations démolies	-55	-42
Pertes sur remplacements ou démolitions	-640	-358

Les pertes sur remplacements des composants augmentent par rapport à 2024.

Amortissements exceptionnels

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

Dotations nettes aux provisions exceptionnelles

Ce poste se décompose comme suit :

en M€	Dotation de l'exercice 2025	Reprise de l'exercice 2025	Mouvements nets
Contentieux personnel	0,0	0,0	0
Contentieux locatif+ construction	18,7		19
Redressement URSSAF			
PCRC foyers	0,0	0,0	0
NPNRU / obsolète	223,5	0,0	223
Total	242,1	1350,0	242
Prov dépréciation immeuble	0,0		
Total	484	1 350	242

Pour 2025, le montant net des provisions exceptionnelles est 242K€.

Cela s'explique principalement par la dotation nette de St Jory Résistance (+ 19K€) et les dotations nettes aux provisions concernant les démolitions (+ 223K€).

Autres charges et produits exceptionnels

En K€	2025	2024
Opérations de gestion et autres	33	94
Rentrée sur créance irrécouvrable	0	0
Dégrèvements d'impôts	308	480
Remboursements suite sinistres	1 975	870
Subv. pour démolition	1 594	0
Produits exceptionnels	3 910	1 444
Dépenses sinistres	-1 283	-789
Charges sur ventes d'actifs	-137	-99
Frais de démolition	-3 270	-1 975
Indemnités d'éviction		
Abandons de projets	-24	0
Travaux voirie		0
Indemnités transactionnelles		
Autres	-49	-48
Charges exceptionnelles	-4 763	-2 911
Total Autres charges et produits exceptionnels	-853	-1 467

Les éléments exceptionnels d'autofinancement ont représenté en 2025 une charge nette de – 853K€ contre une charge de – 1 467K€ en 2024.

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

En €

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		182 345,58
Pénalités CVAE 2021-2022	660,00	
Avis amiable URSSAF 01-08/2025	669,00	
Charges exceptionnelles sur logements vendus en 2025	137 305,01	
Régularisation coeff déduction de TVA 2024	2 403,00	
Régularisation profits passés à tort exercices antérieurs	40 766,91	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	541,64	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		1 501 659,75
Cessions (2)		
	0,00	
VNC sur cessions 2025	860 660,30	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
Démolitions		0,00
	0,00	
VNC sur Démolitions 2025	54 693,25	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
Sorties de composants et autres mis au rebut	0,00	0,00
	0,00	
VNC sur remplacements de composants 2025	586 306,20	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
678 - Autres (1) (2)		4 580 333,04
	0,00	
Dépenses couvertes par l'assurance	1 282 531,72	
Condamnation 5632L et prud'homme	4 032,63	
Abandons de projet	24 000,00	
Autres charges exceptionnelles démolition	3 269 768,69	
Divers: montants non significatifs	0,00	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		242 141,43
	0,00	
Prov St Jory Résistance	18 687,15	
Complément provision démolitions	223 454,28	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
TOTAL	6 506 479,78	6 506 479,78

II - PRODUITS

En €

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		339 468,79
Dégrèvements impôts	0,00	
Dégrèvements impôts handicapés	198 625,00	
Dégrèvements impôts travaux d'économie d'énergie	44 001,00	
Pénalités diverses	64 517,00	
Pénalités SLS	2 890,52	
Chèques non encaissés	1 900,00	
ANGDM participation travaux	3 808,07	
ACTION JURIS 30-BEHOULI Z	10 500,00	
Vit ALS indemnité licenciement	1 229,84	
Carpa - dossier Neghil	9 482,63	
	1 000,00	
	0,00	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	1 514,73	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		1 610 415,59
	0,00	
Prix de vente des immobilisations vendues aux locataires	1 480 056,00	
Prix de vente garage et terrains	130 359,59	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		1 174 986,64
	0,00	
Quote-part subventions d'investissement virées au résultat	1 168 045,69	
Subv. Résult - Remplacements composants	968,57	
Subv. Résult - cessions 2025	5 972,38	
	0,00	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
778 - Autres (1)		3 570 418,34
	0,00	
Indemnités d'assurance	1 975 110,76	
Refacturation GRDF hébergement concentrateurs	1 216,12	
Quote-part Subventions Travaux Démo/ ANRU	1 594 091,46	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		1 349 997,26
	0,00	
Reprises sur provisions pour risques et charges exceptionnelles (Démolitions)	1 349 997,26	
	0,00	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
	0,00	
TOTAL	8 045 286,62	8 045 286,62

Note 17. Impôt sur les sociétés

Néant

5 Notes complémentaires

Note 1. Effectif

L'effectif CDD et CDI présent s'élève à fin 2025 à 130 équivalents temps plein contre 127 fin 2024.

En équiv. temps plein	Effectif fin d'année	
Catégories	2025	2024
Cadres	25	21
Employés, agents de maîtrise	74	76
Gardiens et employés d'immeubles et ouvriers	31	30
Total	130	127

4.9.3 EFFECTIFS (sociétés)

4.9.3.1 EFFECTIFS AU SERVICE DE LA SOCIÉTÉ		EFFECTIF AU 31 DÉCEMBRE	EFFECTIF MOYEN (a)
Effectif salarié de la société (b) :			
Effectif plein temps :	1	125,0	120,00
Effectif à temps partiel : - en nombre	2	7,0	7,67
- en équivalent temps plein (c)	3	5,0	5,86
Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein	4 (=1+3)	130,0	125,9
Dont effectif refacturé à d'autres organismes (d) € :	5		
Effectif non salarié par la société, facturé par une structure externe (f) (e)	6		
Effectif net total au service de la société, en équivalent temps plein	7 (=4-5+6)	130,0	125,86

4.9.3.2 ÉVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIÉ DE LA SOCIÉTÉ (e)	C.D.I.	C.D.D.	TOTAL
Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1	116,50	10,80	127,30
- Fins de contrats au cours de l'année	12,00	7,00	19,00
+ Contrats signés au cours de l'année	10,90	11,20	22,10
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	115,40	15,00	130,40

4.9.3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DÉCEMBRE (e)	EFFECTIF SALARIÉ		EFFECTIF NON SALARIÉ
	TOTAL	DONT REFACTURE	
Personnels administratifs	99,60	0,0	0,0
Personnels d'immeubles	30,80	0,0	0,0
Personnels de maintenance	0,00	0,0	0,0
TOTAL (h)	130,40	0,0	0,0

Note 2. Compte personnel de formation

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

Note 3. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan comprennent au 31 décembre 2025 :

4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN

En €					
Engagements reçus			Engagements donnés		
N° de compte 1	Libellé 2	Montant	N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	36 094 481,12	8011	Avals, cautions, garanties donnés	0,00
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts	0,00
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	0,00
8023	Emprunts locatifs et autres	70 370 088	80122	- Contrats de prêts complémentaires	0,00
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	0,00
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8016	Redevances crédit bail restant à courir	0,00
8028	Autres engagements reçus		8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	37 262 114,47
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)	0,00
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)	0,00
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	0,00
			80184	- Marchés signés (opérations locales)	31 818 059,81
			80188	Engagements divers	0,00
TOTAL		106 464 569,12	TOTAL		37 262 114,47

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	0,00	80811	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	0,00
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	0,00			
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	0,00			

4.1.3 - TABLEAU PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

80721	Engagements de la personne physique	0,00	80711	Immeubles à réaliser	0,00
80723	Appels de fonds	0,00	80712	Fournisseurs	0,00
80724	Situation de trésorerie de la construction	0,00	80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	0,00
TOTAL		0,00	TOTAL		0,00

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

Les conventions d'emprunts signées non encaissées s'élèvent à 70,4M€.

Le reste à payer sur marchés signés reste important du fait de l'activité élevée de promotion et des compromis de vente signés en VEFA s'élevant à 37,2 M€ en 2025 contre 42 M€ en 2024.

Note 4. Dettes Garanties par des suretés réelles

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

- Montant Garanti par des hypothèques : 2 380K€
- Montant Garanti par la CGLLS avec contre Garantie hypothécaire : 9 453K€

Note 5. Transactions avec les parties liées

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

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

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

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

Note 7. Société consolidante

Les comptes de 3F Occitanie font l'objet d'une consolidation par intégration globale par Immobilière 3F qui détient 99,13% du capital mais aussi par Action Logement.

Note 8. Autofinancement

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

	Exercice N - 2	Exercice N - 1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - III - 2)	-6 026 753,23	-4 837 692,28	-980 072,62	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	441 161,89	642 424,05	202 863,24	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	48 396 367,45	53 872 887,60	57 684 444,76	
d) Charges récupérées (comptes 703)	7 046 585,70	7 866 308,23	8 405 121,00	
e) (b + c - d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	41 790 943,64	46 648 983,42	49 482 187,00	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM	-14%	-10%	-2%	-9%

Note 9. Commissariat aux comptes

Les honoraires 2025 de notre commissaire aux comptes KPMG s'élèvent à 22K€ HT.

Compte de résultat - 3FOCC - Réel 2025

	(K€)	Réel 2024	Budget 2025	Extrap. 2025	Réel 2025
Autofinancement					
Loyers quittancés		44 866	48 782	48 621	48 536
Autres produits locatifs		65	33	22	28
Pertes sur créances irrécouvrables		-332	-488	-470	-474
Ecart sur charges récupérables		-560	-408	-574	-413
Produits locatifs nets		44 039	47 919	47 600	47 677
Frais de personnel de proximité NR		-1 078	-1 238	-1 178	-1 121
Charges externes de gestion locative NR		-4 956	-5 660	-5 638	-5 185
Etat des lieux nets		-1 524	-1 667	-1 652	-1 459
Entretien-réparations		-1 215	-1 280	-1 466	-1 413
Autres charges externes de gestion locative		-2 217	-2 712	-2 520	-2 313
Gros entretien locatif		-1 692	-2 079	-2 079	-1 614
Surcout travaux amiante		0	0	0	0
Charges brutes locatives		-7 727	-8 977	-8 895	-7 921
Marge brute locative		36 312	38 941	38 704	39 756
Impôts et taxes		-2 573	-2 629	-2 671	-2 547
Annuités d'emprunts		-30 016	-30 664	-30 683	-30 617
Intérêts des emprunts bruts		-22 507	-22 803	-21 273	-21 151
Intérêts compensateurs		0	0	0	0
Intérêts immobilisés		431	941	481	420
Amortissement des emprunts locatifs		-7 940	-8 802	-9 892	-9 886
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM		0	0	0	0
Autres produits divers		475	418	566	605
Frais de personnel administratifs		-5 719	-6 327	-6 176	-6 206
Coûts administratifs et de structure		-2 780	-2 950	-2 919	-2 880
Charges externes administratives et de structure		-1 420	-1 577	-1 557	-1 571
Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM		-1 360	-1 374	-1 362	-1 309
Autres charges diverses		-46	-93	-73	-16
Autres charges et produits de gestion courante		-3	-12	-3	-2
Cotisations CGLLS et ANCOLS		398	-10	499	499
Produits financiers nets		581	165	191	203
Autres charges sur l'autofinancement		-39 683	-42 102	-41 269	-40 961
Autofinancement courant		-3 371	-3 161	-2 565	-1 206
Eléments exceptionnels de l'autofinancement		-1 467	-3 140	-2 872	-852
IS		0	0	0	0
Autofinancement net		-4 838	-6 301	-5 437	-2 057

Note9.Résultats financiers des 5 derniers exercices en euros

4.2.3 - TABLEAU RESULTAT DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	Exercice N - 4	Exercice N - 3	Exercice N - 2	Exercice N - 1	Exercice N
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	42 360 089,03	43 871 528,57	41 349 781,75	46 006 559,37	49 279 323,76
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	13 317 903,68	13 316 812,88	8 288 347,54	2 467 619,93	7 936 931,83
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	-2 688 178,35	-924 045,47	-13 684 264,69	-17 823 914,22	-11 517 992,70
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	113	113	120	127	126
Montant de la masse salariale de l'exercice	4 300 934,35	4 332 576,15	4 678 521,22	4 900 655,14	5 155 027,85
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...)	1 643 399,70	1 615 453,23	1 835 020,65	1 971 804,84	2 038 847,97

3F OCCITANIE

SA au capital : 146 872 375,80 €
12 rue Jules Ferry - 81200 MAZAMET
716 820 410 R.C.S Castres

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 18 JUIN 2026

Le jeudi dix-huit juin 2026 à 10h30, les actionnaires de la société 3F OCCITANIE, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 146 872 375,80€, dont le siège social est sis à Mazamet (81200), 12 rue Jules Ferry, se sont réunis en assemblée générale mixte :

- au MERCURE CASTRES L'OCCITAN sis 201 avenue Charles de Gaulle – 81100 CASTRES
- ainsi que par visioconférence conformément aux statuts,

sur convocation en date du 2 juin 2026 adressée par le Conseil d'administration, dans la forme prescrite par les statuts.

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

Mme Martine BESSIERE préside la séance en sa qualité de Présidente du Conseil d'administration.

L'Assemblée procède à la composition de son bureau :

- Les deux actionnaires possédant le plus grand nombre de voix et acceptant ces fonctions, la société IMMOBILIERE 3F représentée par M. Thierry SURE et Madame Liliane DI PAOLO RAMADE, sont désignés comme scrutateurs.
- Mme Laurence TROADEC est désignée comme secrétaire.

Le Cabinet KPMG représenté par Mme Louise BONNIN, Commissaire aux comptes, régulièrement convoqué, est présent.

Sont également présents : M. Jean-Pierre Motte, Directeur Général, Mme Marie-Pierre Heleniak, Directrice Administrative et Financière, M. Daniel Dandine, Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage et de l'Innovation.

Le bureau étant ainsi composé, la Présidente constate que d'après la feuille de présence, les 7 actionnaires présents, représentés, participant à distance ou ayant voté par correspondance, possèdent ensemble 9.597.280 actions sur les 9.637.295 actions composant le capital social.

L'Assemblée générale réunissant :

- pour l'Assemblée générale extraordinaire **plus du tiers 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.
- pour l'Assemblée générale ordinaire **plus du 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.

Il est précisé que, compte tenu des règles du code de commerce et des articles L. 422-2-1 et R. 422-1-1 du code de la construction et de l'habitation, les voix des actionnaires présents, représentés ou ayant voté à distance sont au nombre de 74.690.000 sur les 96.372.948 voix.

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

La Présidente dépose alors sur le bureau et met à la disposition de l'Assemblée :

- (...)

Elle rappelle ensuite que l'Assemblée doit délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- (...)

De la compétence de l'assemblée générale ordinaire

- (...)
- Affectation du résultat de l'exercice 2025

(...)

QUATRIEME 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 résultat de l'exercice 2025 s'élevant à -11 517 992,70 € de la façon suivante :

(Le règlement ANC 2015-04 applicable à la comptabilité des organismes de logement social a apporté des modifications au plan de compte concernant la mise en place à partir des comptes 2022 de sous comptes relatifs aux comptes de résultat, de report à nouveau, de réserves sur cessions immobilières et de réserves diverses au titre des activités de l'organisme relevant du Services d'Intérêt Economique Général. La proposition d'affectation du résultat de l'exercice 2024 intègre cette notion)

- Résultat de l'exercice : -11 517 992,70 € (dont -10 503 597,48 € relevant du SIEG)
- Report à nouveau Créiteur : 0, 00 €
- Total des sommes à affecter : -11 517 992,70 € (dont -10 503 597,48 € relevant du SIEG)
- Report à nouveau Débiteur : -11 517 992,70 € (dont -10 503 597,48 € relevant du SIEG)
- Dotation à la réserve sur cession immobilières : 0,00 €
- Total des affectations : -11 517 992,70 € (dont -10 503 597,48 € relevant du SIEG)

Conformément à l'article L.443-13 du CCH, la réserve sur cessions immobilières devrait être dotée d'un montant de 612 450,28 € (dont 422 327,90 € relevant du SIEG), représentant la plus-value nette de l'exercice sur cessions des immeubles de rapport.

Le résultat de l'exercice et le montant figurant aux réserves disponibles ne permettant pas d'abonder la réserve sur cessions immobilières, il est décidé de reporter le besoin de dotation de l'exercice au montant à affecter à cette réserve lors des exercices suivants. Le solde des plus-values nettes restant à prélever sur les résultats des exercices futurs s'élèvera à 4 772 023,71 €.

Après affectation du résultat de l'exercice 2025, les postes de réserves s'élèveront aux montants suivants :

• Réserve légale :	405 234,59 €
• Réserves diverses :	1 127,40 €
• Réserve sur cessions immobilières :	4 516 634,83 €
• Report à nouveau Débiteur :	-57 618 646,24 € (dont -44 101 871,84 € relevant du SIEG)

Dividendes distribués au titre des trois derniers exercices

Conformément à l'article 243 bis du code général des impôts, il est précisé qu'aucun dividende n'a été versé au titre des trois derniers exercices sociaux.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents et représentés.

(...)

DOUZIEME RESOLUTION

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, dans le respect des lois et règlements en vigueur ainsi que des dispositions de la présente résolution, pour mettre en œuvre celle-ci et notamment :

- Accomplir les formalités et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents et représentés.

(...)

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les membres du Bureau.

Extrait certifié conforme,

Le 18/06/2026

Martine BESSIERE

Présidente

