

Bordereau attestant l'exactitude des informations - LILLE METROPOLE - 5910 - Documents
comptables (B-S) - Dépôt le 13/08/2026 - 24233 - 1963 B 40052 - 886 380 526 - 3F NOTRE
LOGIS

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

Désignation de l'entreprise SA 3F NOTRE LOGIS

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

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

Durée de l'exercice précédent* 12

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

Néant ☐ *Exercice clos le,
31/12/2025

				Brut 1		Amortissements, provisions 2		Net 3	
Capital souscrit non appelé (I)				AA					
ACTIF IMMOBILISÉ*	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *		AB		AC			
		Frais de développement *		CX		CQ			
		Concessions, brevets et droits similaires		AF	1 039 857	AG	996 998	42 858	
		Fonds commercial (1)		AH		AI			
		Autres immobilisations incorporelles		AJ	6 883 540	AK	1 358 875	5 524 665	
		Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes		AL		AM			
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains		AN	175 073 314	AO	1 522 334	173 550 979	
		Constructions		AP	970 895 746	AQ	403 192 893	567 702 853	
		Installations techniques, matériel et outillage industriels		AR	40 950	AS	40 950		
		Autres immobilisations corporelles		AT	823 244	AU	780 776	42 467	
		Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes		AV	151 232 711	AW		151 232 711	
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)	Participations		CS	499 904	CT		499 904	
		Titres immobilisés de l'activité de portefeuille		CU		CV			
		Créances rattachées à des participations		BB	836	BC		836	
		Autres titres immobilisés		BD		BE			
		Prêts		BF		BG			
		Autres immobilisations financières*		BH	808 806	BI		808 806	
	TOTAL (II)				BJ	1 307 298 912	BK	407 892 827	899 406 084
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements		BL	1 380 201	BM	1 229 758	150 443	
		En cours de production de biens		BN	4 524 297	BO		4 524 297	
		En cours de production de services		BP		BQ			
		Produits intermédiaires et finis		BR	3 479 057	BS		3 479 057	
		Marchandises		BT		BU			
		Avances et acomptes versés sur commandes		BV	837 603	BW		837 603	
	CRÉANCES	Clients et comptes rattachés (3)*		BX	16 805 644	BY	5 048 914	11 756 729	
		Autres créances (3)		BZ	26 738 610	CA		26 738 610	
		Capital souscrit et appelé, non versé		CB		CC			
	DIVERS	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)		CD		CE			
		Disponibilités		CF	14 767 281	CG		14 767 281	
	Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance (3)*		CH		CI			
TOTAL (III)		CJ	68 532 695	CK	6 278 673	62 254 022			
Frais d'émission d'emprunt (IV)		CW	357 509			357 509			
Primes de remboursement des emprunts (V)		CM							
Écarts de conversion actif et différences d'évaluation* (VI)		CN							
TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)		CO	1 376 189 117		1A	414 171 501	962 017 616		
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	3 848 095	
Clause de réserve de propriété :*		Immobilisations :		Stocks : 3F Notre Logis		Créances :			

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

Certifié conforme à l'original
CS 00126
59433 HALLUIN Cedex

Désignation de l'entreprise		SA 3F NOTRE LOGIS		Néant ☐ *		
				Exercice N		
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 7 617 000)			DA	7 617 000	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...			DB	13 462 033	
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)			DC		
	Réserve légale (3)			DD	1 963 707	
	Réserves statutaires ou contractuelles			DE	166 172 253	
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours BI)			DF		
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* EJ)			DG	57 920 267	
	Report à nouveau			DH	(662 138)	
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)			DI	3 214 163	
	Subventions d'investissement			DJ	64 448 859	
	Provisions réglementées *			DK		
	TOTAL (I)			DL	314 136 147	
	Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs			DM	
Avances conditionnées			DN			
TOTAL (II)			DO			
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques			DP		
	Provisions pour charges			DQ	1 249 416	
	TOTAL (III)			DR	1 249 416	
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles			DS		
	Autres emprunts obligataires			DT		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)			DU	581 857 484	
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)			DV	39 239 719	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			DW	4 806 085	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés			DX	2 263 248	
	Dettes fiscales et sociales			DY	2 896 534	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			DZ	5 426 643	
	Instrument financier à terme			D1		
	Autres dettes			EA	2 252 628	
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)			EB	7 889 708	
TOTAL (IV)			EC	646 632 053		
Écart de conversion passif et différences d'évaluation* (V)			ED			
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)			EE	962 017 616		
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 *			1F	
	(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an			EG	38 410 753
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP			EH		

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

Désignation de l'entreprise : SA 3F NOTRE LOGIS		Néant ☐ *					
		Exercice N					
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires	Total		
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*	FA		FB	FC		
	Production vendue { biens * services *	FD	3 689 295	FE	FF	3 689 295	
		FG	82 258 244	FH	FI	82 258 244	
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	85 947 540	FK	FL	85 947 540	
	Production stockée*				FM	443 646	
	Production immobilisée*				FN	2 776 984	
	Subventions d'exploitation				FO	147 673	
	Reprises sur amortissements et provisions* (9)				FP	1 622 944	
	Produits de cessions d'immobilisation incorporelles et corporelles				FI		
	Autres produits (1) (11)				FQ	269 067	
	Total des produits d'exploitation (2) (I)					FR	91 207 856
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*				FS		
	Variation de stock (marchandises)*				FT		
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*				FU		
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*				FV	334 411	
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*				FW	29 583 169	
	Impôts, taxes et versements assimilés*				FX	8 610 295	
	Salaires et traitements*				FY	6 845 374	
	Cotisations sociales (10)				FZ	2 834 610	
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations { - dotations aux amortissements * (14) - dotations aux dépréciations				GA	24 407 481
		Sur actif circulant : dotations et dépréciations *				GB	1 046 937
		Pour risques et charges : dotations aux provisions				GC	1 137 321
	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées				GD	220 003	
	Autres charges (12)				GI		
	Total des charges d'exploitation (4) (II)					GE	948 060
	1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)					GF	75 967 665
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée* (III)				GG	15 240 191	
	Perte supportée ou bénéfice transféré* (IV)				GH		
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)				GJ	1	
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)				GK		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)				GL	602 017	
	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	602 018	
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions*				GQ		
	Intérêts et charges assimilées (6)				GR	16 326 971	
	Différences négatives de change				GS		
	Valeurs comptables des immobilisations financières cédées				G3		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				GT		
Total des charges financières (VI)					GU	16 326 971	
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)					GV	(15 724 952)	
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)					GW	(484 761)	

Désignation de l'entreprise SA 3F NOTRE LOGIS										Néant ☐ *	
										Exercice N	
Produits exceptionnels (7) (VII)										HD	11 873 085
Charges exceptionnelles (7) (VIII)										HH	8 174 160
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)										HI	3 698 924
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)										HJ	
Impôts sur les bénéfices * (X)										HK	
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)										HL	103 682 960
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)										HM	100 468 797
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)										HN	3 214 163
RENOIS	(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	899
		- Crédit-bail immobilier								HQ	11 819
	(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)								IH	
	(5)	Dont produits concernant les entreprises liées								IJ	
	(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées								IK	
	(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art.238 bis du C.G.I.)								HX	
	(6ter)	Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)								RC	
		Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)								RD	
	(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	1 590
	(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.

'Désignation

SA 3F NOTRE LOGIS

[illegible]

2 Principes, règles et méthodes comptables et fiscales

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

Pour les SAHLM, la réforme comptable ANC n°2022-06 sera applicable à compter de

l'exercice ouvert le 1 janvier 2026, impactant l'instruction comptable, des plans de comptes et des formats des états financiers. Une actualisation ministérielle des instructions comptable 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.

2.1 Changements de méthodes comptables de l'exercice 2025.

Aucune évolution comptable en 2025.

2.2 Evolutions comptables de l'exercice 2025

Les taux de dépréciation des créances douteuses ont été recalculés sur la base des mouvements réels 2023-2024.

2.3 Méthodes générales de présentation et d'évaluation

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

Immobilisations incorporelles

Baux

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

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

Autres immobilisations incorporelles

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

Immobilisations corporelles

Valeur brute des immobilisations locatives :

Coûts intégrés au prix de revient

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

Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés.

Les dépenses entraînées par l'application des réglementations spécifiques, relative à l'amiante, accessoires au coût d'acquisition ou de création d'un actif porteur d'avantages économiques futurs sont un élément du coût d'entrée de l'actif. Ce

traitement est en accord avec la décision du Collège de l'ANC du 26 novembre 2014.

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

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

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

Ventilation par composant - principes

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

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

Ventilation par composant des constructions neuves

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

Pour les logements :

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

A titre d'exemple, décomposition type :

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

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

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

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

Pour les locaux commerciaux ou professionnels :

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

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

- Les opérations d'acquisition-amélioration, les acquisitions sans travaux et les VEFA de la

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

- Si le coût des travaux n'excède pas 20 % du coût de la construction d'origine, la part correspondant à l'acquisition est répartie sur les composants en tenant compte des caractéristiques finales de l'immeuble une fois sa réhabilitation terminée selon les normes CSTB, sauf cas particulier. Pour les travaux, la même décomposition est appliquée.
- Si le coût des travaux excède 20 % de la quote-part du coût d'acquisition affectée au coût de la construction, la décomposition du coût d'acquisition est calculée en n'identifiant que les composants qui ne feront pas l'objet de travaux liés à l'acquisition.
- La durée d'amortissement des composants identifiés est réduite de 20% par rapport à la durée standard d'amortissement pour les acquisitions amélioration d'un immeuble achevé depuis plus de 10 ans. Les durées applicables sont ainsi de 40 ans pour le composant structure, 20 ans pour les composants initialement amortis sur 25 ans et 12 ans pour les composants initialement amortis sur 15 ans.
- Pour les acquisitions améliorations et les acquisitions sans travaux, la ventilation entre la part terrain et le bâti existant décomposé est effectuée à la signature de l'acte authentique et sont comptabilisés respectivement en « Terrain bâti » et « Immeubles de rapport »
- La partie amélioration pendant la phase de travaux est comptabilisée en « bâtiment en cours » puis est décomposée par rapport aux coûts réels des travaux à la livraison en « immeubles de rapport ».

Ventilation par composant des travaux d'amélioration

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

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

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

A défaut, ces dépenses sont chargées.

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

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

Deux cas de figure se présentent :

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

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

Les sorties de composants sont réalisées selon la méthode FIFO.

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

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

Amortissement des immobilisations locatives

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

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

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

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

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

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

Dépréciation des immobilisations locatives

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

Programmes à indicateurs de gestion dégradés

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

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

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

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

Si la valeur nette comptable est supérieure à la valeur d'usage et à la valeur, les facteurs conduisant ces programmes à être identifiés sont analysés.

Ainsi, en fonction des situations individuelles des programmes, il est décidé ou non de constater une dépréciation pour ramener la valeur nette comptable à la plus grande des deux valeurs.

Programmes voués à la démolition

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

Autres immobilisations corporelles

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

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

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

Immobilisations corporelles en cours

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

de construction ventilées par composants en « immeubles de rapports »

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

Immobilisations financières

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

Stock et en-cours

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

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

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

Créances locataires

Compte tenu des risques élevés de non-recouvrement des créances des locataires ayant quitté leur logement et des créances supérieures à un an en montant, l'article R. 423-1-5 du code de la construction et de

l'habitation dispose que ces créances font l'objet d'une dépréciation pour la totalité de leur montant.

Le critère déclenchant la dépréciation est donc :

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

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

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

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

Logements et parkings

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

Nature de créances locataires	Taux 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	16%	16%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	45%	34%
Créances à partir de 12 mois	100%	100%

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

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

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

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

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

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

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

Disponibilités et valeurs mobilières de placement

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

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

2.3.2 Principes et méthodes d'évaluation des postes du passif

Subventions

Les subventions sont comptabilisées à leur notification.

Qu'elles financent des biens amortissables ou non, toutes les subventions sont intégrées dans le calcul de reprise. Elles sont réparties au prorata de la valeur du terrain et des constructions dans le coût de l'immobilisation lors de la mise en service comptable des biens qu'elles financent.

Pour la quote-part chargée des travaux, les subventions sont reprises au résultat puis sorties du passif.

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

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

Terrains :

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

Construction neuve :

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

Ainsi :

- si le montant de la subvention est supérieur à 5% du coût de la construction, elle est éclatée sur les composants, comme le coût de construction,

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

Travaux :

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

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

Provision pour gros entretien

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

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

Seuls les travaux dont le budget global est supérieur à 40 000 euros sont retenus.

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

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

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

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

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

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

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

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

Provision pour indemnités de départ à la retraite

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

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

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

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

L'actualisation à la date de clôture est faite à partir du taux iBoxx à 10 ans au 31 décembre 2025, soit un taux de 3.96 % en lien avec les tables de mortalité INSEE 2022 à fin 2024.

Le périmètre de prise en compte du taux de turnover, tient compte uniquement des démissions comme en 2025.

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

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

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

Certificats d'économie d'énergie

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

Produits et charges exceptionnels

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

Produits et charges exceptionnels sur sinistres

Les sommes significatives perçues et non définitivement acquises au titre des

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

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

Frais de démolition et subventions afférentes

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

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

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

Dégrèvements de taxe foncière

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

Frais d'émission d'emprunts

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

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

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

Des frais de cautions liés à l'emprunt

Les frais hypothécaires liés à l'emprunt.

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

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

Les primes d'émission pour les emprunts obligataire.

2.3.4 Autres points

Régime fiscal :

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

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

lors qu'ils n'excèdent pas 5 % des produits totaux de la société.

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

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

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

SIEG/HORS SIEG

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

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

montant fixé par les clauses types mentionnées à l'article L. 422-5. ».

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

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

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

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

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à 2 480 599.19 €.

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

Transactions avec les parties liées

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

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

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

3 Notes sur l'actif

Le total du bilan s'établit à 962 M€ au 31 décembre 2025, en augmentation de 62 M€ par rapport à la clôture de l'exercice précédent.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

Variation du bilan actif

En K€	2025-2024
Immobilisations incorporelles	1 195
Immobilisations corporelles	50 762
Immobilisations financières	87
Stocks et créances	4 915
Disponibilités et portefeuille	4 711
Comptes de régularisation	255
Total	61 925

Note 1. Immobilisations corporelles

Les éléments intégrés au prix de revient des opérations locatives au titre de l'exercice 2025 sont les suivants

Eléments intégrés au prix de revient

En K€	2025	2024
Frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés	1 850	1 865
Frais de maîtrise d'ouvrage stockés	336	309
Intérêts d'emprunts en période de chantier	927	0
Total	3 113	2 174

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

Annexe 1 fiche 4.11.1

Annexe 2 fiche 4.10.1

Note 2. Immobilisations Financières

Elles sont constituées de :

- dépôts et cautionnements 809 K€
- participations 500 K€ dont 497 K€ Notre Foyer

Annexe 3 fiche 4.8.1

Note 3. Variation des immobilisations

Tableau de variation des immobilisations brutes

Annexe 4 fiche 4.3.1

En M€	Valeur brute 31.12.24	Acquisition et apports	Autres et poste à poste (-)	Cessions démol. rempl.	Valeur brute 31.12.25
	5,4	1,5	-	-	6,9
	1,0	0,0	-	-	1,0
corp	6,4	1,6	-	-	7,9
	151,4	25,4	1,5	0,2	175,1
s de rapport	927,6	46,1	-	1,9	971,8
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-	-
orp	1 079,0	71,4	1,5	2,1	1 146,8
	38,2	8,9	12,0	-	35,1
s de rapport	106,6	57,3	47,9	-	116,1
s terrains	-	-	-	-	-
Immo. corporelles	144,9	66,2	59,9	-	151,2
Participations, parts sociales et créances	0,5	-	-	-	0,5
Prêts accédants et autres prêts divers	0,7	0,1	-	-	0,8
	1,2	0,1	-	-	1,3
	1 231,5	139,3	61,4	2,1	1 307,3

Tableau de variation des amortissements

En M€	Cumul amort. 31.12.24	Dotations mode linéaire	Dotations autres méthodes	Autres sorties et ajustement (-)	Cumul amort. 31.12.25
	1,0	0,4	-	-	1,4
	1,0	-	-	-	1,0
icorp.	2,0	0,4	-	-	2,4
	-	-	-	-	-
s de rapport	380,5	24,0	-	1,4	403,2
Autres immobilisations corporelles	1	0	-	0	1
orp.	381,4	24,0	-	1,4	404,0
	383,4	24,4	-	1,4	406,4

Il n'y a pas eu au 31 décembre 2025 de dépréciation de valeur constatée à l'issue du test pour perte de valeur exposé parmi les méthodes comptables.

Annexe 5 fiche 4.4.1

Annexe 6 fiche 4.4.2

Tableau de variation des dépréciations sur immobilisations

En K€	Dépréciations 31.12.24	Dotations 2025	Reprises 2025	Dépréciations 31.12.25
Terrains	651			651
Immobilisation corp.VNC immeubles démolis	109			109
Total	760	0	0	760

Note 4. Stocks et en-cours

Ce poste correspond principalement à :

- un terrain situé à St Omer valorisé à 1,3 M€ et provisionné à hauteur de 1,2 M€.
- aux opérations d'accession en-cours pour 4,5 M€ et aux opérations de PSLA pour 3,1 M€.

Annexe 7 fiche 4.12.1

Note 5. Créances locataires et acquéreurs

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

En K€	Brut	Dépréc.	Net 2025	Net 2024
Solde locataires exigibles	7 936	467	7 469	7 143
Solde locataires douteux	4 582	4 582	0	0
Solde débiteurs de régularisation	3 736	0	3 736	3 278
Créances acquéreurs	552	0	552	54
Total	16 806	5 049	11 767	10 475

Note 6. Subventions à recevoir

Le montant est de 17 735 K€.

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

Note 7. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

Autres créances diverses

En M€	2025	2024
Clients autres activités	0,0	0,0
Personnel	0,0	0,0
TVA et Etat	0,7	0,3
Opérations avec le groupe pool	2,1	2,0
Débiteurs divers	7,0	3,8
Créances sur cession d'immobilisations	0,0	0,0
Total	9,8	6,1

Note 8. Valeurs mobilières de placement

Valeurs mobilières de placement

En M€	2025	2024
Obligations	0,0	4,1
Total	0,0	4,1

Note 9. Disponibilités et comptes rémunérés

En M€	2025	2024
Livret A	6,8	0,8
Comptes à terme	0,0	0,0
Chèques à encaisser	0,0	0,0
Disponible	8,0	5,2
Total	14,8	6,0

Le disponible correspond aux soldes comptables des banques débitrices.

Note 10. Degré de liquidité de l'actif circulant

La décomposition des créances par échéance est la suivante :

Degré de liquidité de l'actif circulant

Actif en M€	Total	< 1 an	> 1 an
Actif en cours	9,4	9,4	0,0
Créances locataires et acquéreurs	16,8	16,8	0,0
Créances à recevoir	17,7	14,2	3,5
Autres créances diverses	9,8	9,8	0,0
Valeurs Mobilières de Placement	0,0	0,0	0,0
Disponibilités et comptes rémunérés	14,8	14,8	0,0
Actif circulant	68,5	65,0	3,5

Annexe 8 fiche 4.7.1

Annexe 9 fiche 4.5.1

4 Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 61.9 M€ se répartit en :

En M€	2025-2024
Capital et primes	1,5
Réserves et résultat	2,9
Sous total situation nette	4,4
Subventions	0,2
Total Capitaux propres	4,6
Provisions pour risques et charges	-0,2
Emprunts et ICNE	56,1
Banques créditrices	0,0
Autres dettes	1,8
Total dettes	57,9
Comptes de régularisations	-0,4
Total Passif	61,9

Note 1. Capital

Au 31 décembre 2025, le capital social, entièrement libéré représentent 507 800 actions de 15,00 € chacune.

Note 2. Subventions

Subventions nettes :

En M€	2025	2024
Subventions Etat et collectivités	50,2	49,6
Subventions 1%	7,9	8,5
Subventions autres	6,4	6,1
Total	64,4	64,3

Variation des subventions :

Montant 31.12.24	Mouvements 2025	Montant 31.12.25
97,3	2,3	99,6
33,1	2,1	35,1
64,3	0,2	64,4

Note 3. Capitaux propres

L'évolution des capitaux propres est la suivante :

	Dont Situation nette	Dont Capital
	309,6	-
	1,5	0,0
	0,0	0,0
	-0,9	-0,9
	-0,3	-0,3
Autres réserves (dont réserve pour plus-values sur cessions nettes)	1,3	1,3
	-0,4	-0,4
	3,2	3,2
	0,2	0,2
	314,1	3,1
		2

Le résultat de l'exercice 2024 a été affecté comme suit :

en M€	Résultat net et report à nouveau 2024
Réserve légale	-
Réserves réglementaires et générales	0,4
Report à nouveau	0,7
Dividendes	0,3
Résultat net	0,0

Annexe 10 fiches 4.2.1 et 4.2.2

Note 4. Provisions pour risques et charges

Evolution des provisions

Ces provisions ont évolué ainsi en 2025 :

en M€	Montant 31.12.24	Dotations de l'exercice 2025	Reprises de l'exercice 2025	Montant 31.12.25
Gros Entretien	0	0	0	0
Provision pour gros entretien	0	0	0	0
Provision retraite	1	0	0	1
Médaille du travail	0	0	0	0
Indemnité précarité	0	0	0	0
Contentieux personnel	0	0	0	0
Risque gestion localita.	0	0	0	0
Démolition NPNRU et programmes Obsolètes	0	0	0	0
Provision pour risques et autres charges	1	0	0	1
Total	1	0	0	1

Provision gros entretien

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

en M€	2025	2024
Provision au titre de 2025	0,3	0,0
Provision au titre de 2026	0,0	0,0
Provision au titre de 2027	0,0	0,0
	0,0	
Provision gros entretien totale	0,3	0,4

Les travaux retenus pour la provision gros entretien se limitent désormais aux interventions sur les façades et les travaux significatifs sur les parties communes par application d'un seuil de 40 K€ au titre des dépenses totales pluriannuelles prévues par projet au titre d'un programme immobilier. Le montant de la provision pour gros entretien est de 0,3 M€ en 2025, contre 0,4 M€ en 2024.

Provisions pour risques, litiges et pénalités

Néant

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

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

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

Taux d'actualisation (taux iboxx AA 10 ans du 31 décembre 2025) : 3.96%

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

Age de départ à la retraite : 64 ans

Taux de rotation : moyenne historique sur les 4 dernières années

Table de mortalité : Insee 2022-2024

Le montant de la provision retraite est de 866 K€ fin 2025.

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les capitaux dus se répartissent ainsi par prêteur au 31 décembre 2025 :

en M€	2025	2024
Participation à l'effort de construction	31,9	31,5
Banque des Territoires	519,0	478,1
CFF	9,8	10,5
Autres banques	45,1	29,3
Emprunts et dettes divers	1,9	1,7
Total	607,7	551,1

Par nature :

Total	Locatif	Accession	Autre (adm)
607,7	578,1	6,6	23,2

Et par type de taux :

en M€	2025	%
	64,3	11%
sable - indices Livret A ou LEP	521,0	86%
sable - indice inflation	0,0	0%
sable - autres indices	22,5	4%
s-total révisable	543,5	89%
cturé	0,0	0%
il	607,7	100%

Note 6. Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

en M€	2025	2024
Intérêts courus non échus hors IC	7,9	8,5
Intérêts compensateurs	-	-
Total Intérêts courus non échus	7,9	8,5

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

en M€	2025	2024
Locataires et acquéreurs	4,8	4,9
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	7,7	6,2
Personnel	1,3	1,4
Sécurité sociale et org. sociaux	1,0	1,0
Etat et collectivités publiques	0,5	0,3
Sous-total dettes fiscales et sociales	2,9	2,7
Créditeurs divers	2,3	2,1
Total Autres dettes	17,6	16,0

Note 10. Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent essentiellement à la subvention pour démolition de Roubaix pour 4 987 K€.

en M€	2025	2024
Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation	5,4	5,8
Produits des ventes des lots en cours	2,5	2,5
Total	7,9	8,2

Note 8. Ventilation des dettes par échéance

Les échéances des dettes se ventilent comme suit :

en M€	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts	607,7	17,7	97,4	492,6
Intérêts courus non échus et intérêts compensateurs	7,9	7,9	-	-
Concours bancaires courants	0,0	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	5,4	-	-	5,4
Redevances location - accession	0,1	-	0,1	-
Autres dettes	17,6	17,6	-	-
Total	638,7	43,2	97,5	498,0

Annexe 11 fiche 4.6.1

Note 9. Charges à payer et produits à recevoir

Ces produits et charges se répartissent comme suit :

en M€	Produits à recevoir	Charges à payer
Locataires et acquéreurs	3,3	4,0
Fournisseurs et entrepreneurs	0,0	2,0
Personnel	0,0	0,8
Organismes sociaux	0,0	0,4
Etat, collectivités locales	18,3	0,1
Total	21,6	7,2

5 Notes sur le compte de résultat

Note 1. Loyers

Les loyers quittancés dans l'exercice se répartissent en :

En M€	2025	2024
Logements	64,2	60,8
RLS	- 2,7	- 3,2
Logements PSLA	0,2	0,2
Garages, parkings et autres	3,0	2,9
Commerces	0,4	0,4
Foyers	1,0	1,0
Supplément de loyer	0,4	0,3
Total	66,5	62,4

L'augmentation générale au 1er janvier 2025 sur les locataires en place a été de 3.26 % sauf pour les logements en étiquette F & G.

Note 2. Récupération des charges locatives

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

La perte constatée dans les comptes 2025 suite aux régularisations effectuées en 2024 au titre des périodes de régularisation 2023 et antérieures s'élève à 195 K€.

La provision « perte sur régularisations de charges » pour la période de 2025 est estimée à 526 K€ contre 479 K€ en 2024. Ce montant représente l'estimation fin 2025 des charges sur les logements vacants et sur les logements improductifs de revenus, principalement les logements de fonction des gardiens.

Note 3. Prestations de service et activités annexes

En M€	2025	2024
Gestion d'immeuble	-	-
Locations diverses	0,2	0,2
Pool	0,4	0,4
Refacturation copropriété	-	-
Autres produits	0,0	0,0
Total	0,6	0,6

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

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

Note 4. Autres produits et transferts de charges

en M€	2025	2024
Produits gestion courants	0,0	0,0
Produits quittancés	0,0	0,1
Transferts frais de ventes	0,0	0,0
Intérêts immobilisables	0,9	0,0
Frais de maîtrise d'ouvrage	1,8	1,9
Transfert élém de stocks en Immos	0,0	0,0
Subventions d'exploitation	0,1	0,1
Subventions fonctionnement	0,0	0,0
Frais d'actes de contentieux récupérables	0,3	0,2
Modulation HLM (ex mutualisation)	0,0	0,0
Cession de CEE	0,2	0,0
Divers	0,2	0,0
Total	3,7	2,3

Annexe 12 fiche 4.10.2

Note 5. Achats de fournitures et produits

Ces charges se ventilent comme suit :

En M€	2025	2024
Fourn.électricité NR	0,1	0,0
Fourniture d'eau NR	0,0	0,0
Fourniture de gaz NR	0,0	0,0
Fournit.chaleur NR	0,0	-
Fournit.const NR	0,0	0,0
Ach.carbur.lubrifi.NR	0,0	0,0
Entret.petit équi.NR	0,1	0,0
Aut.mat.fournit.NR	0,0	0,1
Fournit.administrat.	0,0	0,0
Achats de fournitures et produits récupérables	4,0	3,9
Total	4,2	4,0

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

Ces charges se ventilent comme suit :

En M€	2025	2024
Hygiène et sécurité	0,3	0,3
Espaces verts	0,1	0,0
Chauffage	0,1	0,0
Nettoyage	0,2	0,3
Gestion d'immeubles	0,0	0,0
Part NR divers travaux	0,0	0,0
Entretien réparations	1,9	2,3
Entretien divers	0,1	0,1
Sous Total part NR	2,7	3,1
Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien récupérables	7,4	7,1
Total	10,1	10,2

Note 7. Gros entretien

Ces charges se décomposent comme suit :

En M€	2025	2024
Travaux de gros entretien	2,1	2,3
Etats des lieux	2,8	2,9
Garanties totales	0,7	0,7
Total	5,6	5,8

Note 8. Autres services extérieurs

Ces charges se décomposent comme suit

en M€	2025	2024
Baux	0,0	0,0
Prime d'assurance	0,9	1,0
Personnel intérimaire	0,0	0,0
Rémunération intermédiaires et honoraires	1,8	1,7
Publicité et communication	0,1	0,1
Frais de mission et déplacements	0,2	0,2
Redevance	1,7	1,7
Locations mobilières	0,1	0,1
Frais postaux	0,1	0,1
Cotisations CGLLS	0,9	1,0
Cotisations diverses	0,2	0,2
Divers	0,2	-0,3
Total	6,2	5,7
Refacturation frais de déménagement	0,0	0,0
Total	0,0	0,0
Net	6,2	5,7

Note 9. Frais de personnel :

Les frais de personnel incluent la charge d'intéressement et l'abondement des salariés provisionnée à hauteur de 0,5 M€.

Ils se décomposent comme suit :

En M€	2025	2024
Frais de personnel comptables	0,9	0,8
Récupération sur locataires	8,8	8,5
Frais de personnel NR comptables	9,7	9,3

Note 10. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En M€	2025	2024
Taxes foncières	5,2	5,2
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	0,6	0,6
Versement transport	0,1	0,1
Part.formation prof. cont.	0,2	0,1
Part.emp.effort const.	0,0	0,0
S. total sur salaires	1,0	0,8
Aut. impôts locaux	0,0	0,0
TVTS	0,0	0,0
Aut. imp. tax. autr. org	0,0	0,0
S. total autres taxes	0,0	0,0
Total Taxes NR	6,2	6,0
Taxes récupérables :	2,4	2,4
Total	8,6	8,4

55 % du patrimoine est assujetti à la taxe foncière fin 2025. La taxe moyenne au logement assujetti s'élève à 787 euros en 2025.

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

Les mouvements se présentent ainsi :

En M€	Dotations	Reprises
Provisions/dépréciations d'exploitation		
Locataires	1,1	0,6
Autres	0,1	0,5
Gros entretien	0,1	0,3
S/total	1,4	1,3

Note 12. Autres charges et produits de gestion courante

Les autres produits de gestion courantes ne sont pas significatifs.

Note 13. Intérêts des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

en K€	2025	2024
Intérêts sur opérations locatives	15 998	16 089
Intérêts compensateurs	0	0
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	226	149
Intérêts sur autres opérations	104	115
Total	16 327	16 352

Les intérêts sont en diminution en raison notamment de la baisse du livret A en 2025.

Note 14. Résultat exceptionnel

Le produit net exceptionnel s'analyse ainsi :

En M€	2025	2024
Marges sur ventes d'actif	1,3	1,4
remplacement ou exceptionnel	0,0	-0,1
Dépréciations nettes	0,0	0,0
subventions	2,1	2,1
Éléments exceptionnels	0,3	0,5
Total résultat exceptionnel	3,7	3,8

Impact sur sorties et cessions des éléments d'actifs

Les marges dégagées sur les cessions d'actifs concernent essentiellement les ventes aux locataires de 21 logements contre 18 logements en 2024 représentant une plus-value comptable nette totale de 1.9 M€.

Marge sur cession d'actifs

Marges sur cessions d'actifs

En M€	2025	2024
Cessions d'actifs - ventes aux locataires	2,5	2,1
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-0,7	-0,7
Subventions reprises sur ventes aux locataires	0,0	0,0
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	1,9	1,4
Cessions d'actifs - autres	5,4	0,0
Valeur nette des actifs cédés - autres	-6,0	0,0
Subventions reprises sur ventes	0,0	0,0
Marges sur cessions d'actifs - autres	-0,5	0,0

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompose comme suit :

En M€	2025	2024
Pertes sur remplacements de composants VNC des immobilisations démolies	0,0	-0,1
Pertes sur remplacements ou démolitions	0,0	-0,1

Dotations nettes aux amortissements exceptionnelles

Aucune dotation n'a été pratiquée en 2025

Autres charges et produits exceptionnels

En M€	2025	2024
Rentrée sur créances irrécouvrables	0,0	0,0
Divers produits exceptionnels	0,3	0,3
Dépenses et pénalités	0,0	0,0
Dégrèvements d'impôts	0,5	0,7
Remboursements suite sinistres	0,7	1,0
Subv. pour démolitions	0,3	0,2
Produits exceptionnels	1,8	2,2
Dépenses sinistres	0,5	1,1
Charges sur ventes d'actifs	0,0	0,0
Frais de démolition	0,3	0,1
Abandons de projets	0,3	0,1
Diverses autres charges exceptionnelles	0,4	0,2
Charges exceptionnelles	1,5	1,6
Total Autres charges et produits exceptionnels	0,3	0,6

Annexe 13 et 14 fiche 4.13.1

Note 15. Impôt sur les sociétés

Le total des produits taxables à l'IS représente en 2025 3.39% de l'ensemble des produits.

Le patrimoine taxable est de 278 logements fin 2025 contre 281 en 2024.

L'amortissement de l'écart de réévaluation lors de l'entrée en fiscalité constitue une charge extracomptable déductible fiscalement conduit à un déficit fiscal de 0,48 M€ en 2025. Compte tenu de l'imputation du montant de déficit reportable, la société n'a pas d'impôt sur les sociétés à payer au titre de l'exercice 2025. En fin d'année, le déficit cumulé reportable est de 4 M€.

6 Notes complémentaires

Note 1. Effectif

L'effectif de fin d'année (CDI + CDD) est de 159 en équivalents temps plein en 2025 (156 en 2024).

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

En équiv. temps plein	Effectif fin d'année	
Catégories	2025	2024
Cadres	32	29
Employés, agents de maîtrise	91	92
Gardiens et employés d'immeubles et ouvriers	36	2
Total	159	123

Annexe 15 fiche 4.9.3

Note 2. Compte personnel de formation

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

Note 3. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan comprennent au 31 décembre 2025 :

En M€	2025	2024
Engagements reçus		
Avals, cautions, garanties reçues	0,0	0,0
Emprunts locatifs signés	46,8	55,8
Ventes, contrats préliminaires	18,6	10,2
Total	65,4	66,0
Engagements donnés		
Avals, cautions, garanties donnés	0,7	0,7
Compromis de vente	3,1	3,7
Reste à payer sur marchés signé	110,6	63,7
Total	114,5	68,1

21 logements ont été cédés aux locataires en 2025. Dans ce cadre, une clause de rachat engage 3F NOTRE LOGIS, sur une durée de 10 ans, en cas de défaillance de l'accédant.

Annexe 16 fiche 4.1

Note 4. Dettes garanties par des suretés réelles

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

- Montant garanti par des hypothèques 22 632 K€
- Montant garanti par des promesses d'affectation hypothécaire : Néant
- Montant garanti par la CGLLS avec contre garantie hypothécaire : 20 093 K€

Note 5. Transactions avec les parties liées

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

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

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

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

Note 7. Proposition d'affectation du résultat

Affectation du résultat	Dont activité en provenance du SIEG	Dont activités ne relevant pas du SIEG
Résultat 2025	3 214 163,26	2 480 699,19
Report à nouveau 2025	-662 138,00	-662 138,00
Affectation à proposer	2 552 025,26	1 818 461,19
Réserve sur cessions immobilières	1 068 541,91	232 420,04
Option 4,5% de distribution	188 114,64	55 629,36
Réserve légale (10% du capital)	0,00	0,00
Réserve de prévoyance	551 704,64	445 514,51
Report à nouveau		

en M€	2023	2024	2025	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
Capacité d'autofinancement	25,06	20,76	25,24	
Variation intérêts compensateurs	0,00	0,00	0,00	
Remboursement d'emprunts locatifs	-15,72	-11,66	-11,78	
Autofinancement net HLM ELARGI	9,34	9,10	13,47	
Total des produits financiers (comptes 76)	1,08	1,05	0,60	
Total des produits d'activité (comptes 70)	83,20	82,27	85,95	
Charges récupérées (comptes 703)	-12,68	-13,23	15,14	
Dénominateur du ratio d'autofinancement	71,60	70,09	71,41	
Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	13,0%	13,0%	18,9%	15,0%

En milliers d'euros	2025	2024
RESULTAT COMPTABLE	3214	11
Reprises sur provisions pour gros entretien	-258	-422
Reprises sur provisions pour dépréciation des créances	-601	-413
Autres reprises d'exploitation	-475	-56
Reprise sur provisions financières	0	0
Reprise sur provisions exceptionnelles	0	0
Total des reprises sur charges calculées	-1 334	-891
Dotations aux amortissements	24 408	23 668
Dotations aux provisions sur créances irrécouvrables	1 137	1 023
Dotations à la provision grosses réparations	120	90
Autres dotations aux provisions	1 147	157
Dotations aux provisions et amortissements financiers	0	0
Dotations aux provisions et amortissements exceptionnels	0	100
Total des charges calculées	26 812	25 038
Produits des cessions d'éléments d'actifs	-7 950	-2 063
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés	6 630	762
Résultat sur cessions d'éléments d'actifs	-1 320	-1 301
Variation intérêts compensateurs, intérêts différés	0	0
Subventions d'investissement virées au compte de résultat	-2 129	-2 092
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	25 243	20 765
Amortissements des emprunts long terme	-11 777	-11 727
AUTOFINANCEMENT NET	13 466	9 038
Résultat avant charges et produits calculés	28 692	24 158

Note 10. Société consolidante

Les comptes de la société sont consolidés par intégration globale par IMMOBILIERE 3F, qui détient 59,60% du capital.

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

Note 8. Autofinancement

Annexe 17 fiche 4.2.4

Note 9. Résultats financiers des 5 derniers exercices

	2021	2022	2023	2024	2025
Résultat global des opérations effectives					
Chiffres d'affaires	66 075 760,02	80 828 944,93	70 518 295,73	69 040 266,80	70 803 607,14
Résultat avant charges et produits calculés (amort., dépréciations & provisions)	34 592 361,25	34 257 042,37	28 515 687,81	24 158 311,70	28 692 376,69
Résultat après charges et produits calculés (amort., dépréciations & provisions)	12 392 518,97	12 572 827,99	6 040 724,74	10 869,41	3 214 163,20
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	144	142	149	155	157
Montant de la masse salariale de l'exercice	6 105 944,21	5 942 407,57	6 024 976,63	6 648 165,48	6 845 374,67
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	2 468 276,91	2 213 730,84	2 416 259,98	2 683 253,82	2 834 610,55

Annexe 18 fiche 4.2.3

Sommaire

- ♦ Bilan actif avant affectation de résultat au 31 décembre 2025
- ♦ Bilan passif avant affectation de résultat au 31 décembre 2025
- ♦ Compte de résultat produits 2025
- ♦ Compte de résultat charges 2025
- ♦ Annexes 1 à 18

Bilan actif avant affectation du résultat au 31 décembre 2025

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				5 567 524,53	4 372 137,58
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	6 883 540,78	1 358 875,04	5 524 665,74		4 372 137,58
203-205-206-207-2086-232-237	Autres (1)	1 039 857,15	996 998,36	42 858,79		0,00
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				741 296 300,82	696 879 237,06
2111	Terrains nus	33 066 268,02	1 522 334,90	31 543 933,12		20 565 295,28
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	142 007 046,58	0,00	142 007 046,58		130 228 359,32
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	865 158 709,39	350 272 224,74	514 886 484,65		489 856 803,93
214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	71 343 002,13	38 074 741,50	33 268 260,63		35 701 974,60
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	8 752 645,37	3 085 890,82	5 666 754,55		5 903 039,31
21418-21318	Autres ensembles immobiliers	25 641 389,59	11 760 035,98	13 881 353,61		14 576 643,07
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	864 194,32	821 726,64	42 467,68		47 121,55
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				151 232 711,90	144 687 877,54
2312	Terrains	35 127 347,36	0,00	35 127 347,36		38 239 297,82
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	116 105 364,54	0,00	116 105 364,54		106 648 579,72
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				1 309 546,84	1 222 580,63
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	499 904,52	0,00	499 904,52		499 904,52
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
276	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	808 806,26	0,00	808 806,26		721 840,05
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE (1)	1 307 298 912,07	407 892 827,98	899 406 084,09	899 406 084,09	847 361 832,81

3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				8 153 798,40	7 722 858,81
31	Terrains à aménager	1 380 201,65	1 229 758,27	150 443,38		150 443,38
33	Immeubles en cours	4 524 297,32	0,00	4 524 297,32		3 825 000,60
	Immeubles achevés :			0,00		0,00
35 sauf 358	Disponible à la vente	345 117,13	0,00	345 117,13		345 117,13
358	Temporairement loués	3 060 901,06	0,00	3 060 901,06		3 316 551,74
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	73 039,51	0,00	73 039,51		85 745,96
409	Fournisseurs débiteurs	837 603,27	0,00	837 603,27	837 603,27	586 287,43
	CREANCES D'EXPLOITATION				30 240 615,63	29 081 364,62
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	7 936 061,68	467 104,17	7 468 957,51		7 142 912,96
412	Créances sur acquéreurs	522 159,28	0,00	522 159,28		24 531,00
414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	29 637,25	0,00	29 637,25		29 637,25
416	Clients douteux ou litigieux	4 581 810,63	4 581 810,63	0,00		0,00
418	Produits non encore facturés	3 735 975,94	0,00	3 735 975,94		3 278 038,41
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	748 836,78	0,00	748 836,78		318 965,40
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	17 735 048,87	0,00	17 735 048,87		18 287 279,60
	CREANCES DIVERSES (3)				8 254 724,34	5 181 023,34
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	301 095,37	0,00	301 095,37		659 880,80
451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E.	1 783 565,00	0,00	1 783 565,00		1 348 733,00
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	808 079,94	0,00	808 079,94		590 538,66
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	5 361 984,03	0,00	5 361 984,03		2 583 670,88
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
50	Valeurs Mobilières de placement		0,00	0,00	0,00	4 087 000,00
	DISPONIBILITES				14 767 281,09	5 969 667,50
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	6 809 046,48		6 809 046,48		817 362,70
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	7 958 234,61		7 958 234,61		5 152 304,80
53-54	Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
486	Charges constatées d'avance	0,00		0,00	0,00	12 014,49
	ACTIF CIRCULANT (II)	68 532 695,80	6 278 673,07	62 254 022,73	62 254 022,73	52 640 216,19
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	357 509,76		357 509,76	357 509,76	90 192,17
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 376 189 117,63	414 171 501,05	962 017 616,58	962 017 616,58	900 092 241,17
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					

Bilan passif avant affectation des résultats au 31 décembre 2025

En euros

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2025		Exercice 2024 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		247 135 262,25	245 237 520,25
101-104-105	Capital :		21 079 033,40	19 579 033,40
10133-1014	Capital (actions simples)	7 617 000,00		6 117 000,00
10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	13 462 033,40		13 462 033,40
105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
102-103 (OPH)	Dotations :			
102	Dotations	0,00		0,00
103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	0,00		0,00
106	Reserves :			
1061 (sociétés)	Réserve légale	1 963 707,51		1 963 707,51
1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	166 172 253,35		167 104 418,35
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	36 750 881,88		35 421 033,88
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	7 977 458,91		7 045 293,91
10688	Reserves diverses	21 169 386,11		21 169 327,11
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
11	Report à nouveau (a)	(662 138,00)	(662 138,00)	0,00
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
12	Résultat de l'exercice (a)	3 214 163,20	3 214 163,20	10 869,41
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	2 480 599,19		
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	733 564,01		
		Montant brut	Insc. au résultat	
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	99 578 021,59	35 129 162,02	64 264 214,85
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		(1)	314 136 147,02	309 512 604,51

15	PROVISIONS		1 249 416,57	1 477 377,83
151	Provisions pour risques	0,00		0,00
1572	Provisions pour gros entretien	260 000,00		397 667,00
153-158	Autres provisions pour charges	989 416,57		1 079 710,83
	PROVISIONS (II)	1 249 416,57	1 249 416,57	1 477 377,83
	DETTES FINANCIERES (1)		621 097 204,01	564 905 952,82
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	31 877 057,06		31 465 022,68
163	Emprunts obligataires	0,00		0,00
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		573 923 794,37	
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	519 026 132,40		478 065 432,29
1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,01		0,01
1648	Autres établissements de crédit	54 897 661,96		39 865 717,03
165	Dépôts et cautionnements reçus :		5 423 123,34	
1651	Dépôts de garantie des locataires	5 356 236,90		5 167 516,52
1654	Redevances (location-accession)	66 886,44		145 905,94
1658	Autres dépôts	0,00		0,00
	Emprunts et dettes financières diverses :		9 873 229,24	
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	1 939 537,92		1 704 394,19
17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
519	Concours bancaires courants	1,65		1,03
1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus	7 933 689,67		8 491 963,13
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		4 806 085,75	4 880 688,73
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	3 895 931,59		3 996 240,45
Autres 419	Autres	910 154,16		884 448,28
	DETTES D'EXPLOITATION		5 159 782,86	5 674 320,63
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	1 707 934,09		2 869 620,67
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	555 314,67		72 357,21
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	2 896 534,10		2 732 342,75
	DETTES DIVERSES		7 679 272,38	5 400 559,10
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	5 426 643,73		3 261 395,10
269-279	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
	Autres dettes :			
4563 (sociétés)	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	1 481,45		1 481,45
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagements	0,00		0,00
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	2 251 147,20		2 137 682,55
	Produits constatés d'avance		7 889 708,00	8 240 737,55
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	5 415 597,67		5 766 627,22
4872	Produits des ventes sur lots en cours	2 474 110,33		2 474 110,33
	TOTAL DETTES FINANCIERES (III)	646 632 053,00	646 632 053,00	589 102 258,83
477	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	962 017 616,59	962 017 616,59	900 092 241,17
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes			
	(1) Dont à plus d'un an			
	(1) Dont à moins d'un an			

Compte de résultat produits 2025

N° de compte	PRODUITS	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		91 207 856,72	0,00	80 317 282,84	0,00
70 (net de 709)	Produits des activités		85 947 540,70	0,00	82 270 686,75	0,00
7011	Ventes de terrains lotis	363 102,76			2 455 401,54	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	2 519 983,74			2 331 600,81	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	806 209,49			996 059,42	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	0,00			239 333,33	
703	Récupération des charges locatives	15 143 866,63			13 230 419,95	
702 / 704	Loyers :	0,00			0,00	
7021 (SEM) / 7041 (OHLIM)	Loyers des logements non conventionnés	2 292 346,21			2 101 036,00	
7023 (SEM) / 7043 (OHLIM)	Loyers des logements conventionnés	58 933 028,90			55 248 350,05	
7022 (SEM) / 7042 (OHLIM)	Suppléments de loyers	422 034,73			332 604,99	
7026 (SEM) / 7046 (OHLIM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 049 431,55			1 003 247,54	
7027 (SEM) / 7047 (OHLIM)	Logements en location - accession et accession invidus	155 556,24			221 725,62	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLIM)	Autres	3 633 156,08			3 493 642,92	
706	Prestations de services :	0,00			0,00	
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 (OHLIM)	Sociétés sous égide	0,00			0,00	
70632-70638 (OHLIM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00			0,00	
7065	Syndic de copropriété	66,93			0,00	
7066 (OHLIM) / 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 :	0,00			0,00	
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes	426 347,58			416 461,83	
Autres 708	Autres	202 409,86			200 802,75	
71	Production stockée (ou déstockage)		443 646,05	0,00	(5 102 531,92)	0,00
7133	Immeubles en cours	599 296,73			(3 278 638,00)	
7135	Immeubles achevés	(255 650,68)			(1 823 893,92)	
72	Production immobilisée		2 776 984,66	0,00	1 864 720,59	0,00
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	927 039,66			0,00	
721-Autres 722	Autres productions immobilisées	1 849 945,00			1 864 720,59	
74	Subventions d'exploitation		147 673,66	0,00	136 389,75	0,00
742	Primes à la construction	0,00			0,00	
743	Subventions d'exploitation diverses	147 673,66			136 389,75	
744	Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00	
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		1 333 530,38	0,00	890 921,03	0,00
78157	Provisions pour gros entretien	257 667,00			421 667,00	
78174	Dépréciations de créances	600 766,38			413 324,01	
Autres 781	Autres reprises	475 097,00			55 930,02	
791	Transferts de charges d'exploitation	289 414,15	289 414,15		204 598,23	
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00			0,00	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	269 067,12	269 067,12		52 498,41	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00	

76	PRODUITS FINANCIERS		602 018,96	0,00	1 048 220,40	0,00
761	De participations (2)		1,01	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	1,01			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	439 995,54	439 995,54		718 120,21	
765-766-768	Autres (2)	162 022,41	162 022,41		330 100,19	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
796	Transfert de charges financières	0,00	0,00		0,00	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00	
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		11 873 085,18	0,00	6 101 074,57	0,00
771	Sur opérations de gestion	590 646,95	590 646,95		698 949,53	
	Sur opérations en capital		11 282 438,23	0,00	5 402 125,04	0,00
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	7 949 579,00			2 063 000,00	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	2 128 931,88			2 092 455,10	
778	Autres	1 203 927,35			1 246 669,94	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00	
	TOTAL DES PRODUITS	103 682 960,86	103 682 960,86	0,00	87 466 577,81	0,00
			0,00	0,00	0,00	0,00
	dont relevant du SIEG	0,00				
	dont ne relevant pas du SIEG	0,00				
	TOTAL GENERAL	103 682 960,86		0,00	87 466 577,81	0,00
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

Compte de résultat charges 2025

N° de compte	CHARGES	Exercice 2025			Exercice 2024
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	TOTAUX PARTIELS
1	2	3	4	5	6
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			75 967 665,72	68 788 868,38
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			29 917 580,78	25 481 271,71
60 (nets de 609)	Achats stockés :				
601	Terrains		0,00	0,00	0,00
602	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
603	Variation des stocks :			0,00	0,00
6031	Terrains	0,00	334 411,31	334 411,31	0,00
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	(2 843 397,84)
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	0,00	3 440 665,01	3 440 665,01	2 508 933,95
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00	0,00
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00	0,00
Autres 605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
606	Achats non stockés de matières et fournitures	3 960 131,06	260 483,46	4 220 614,52	4 040 057,54
61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :			0,00	0,00
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	7 061 726,58	728 824,48	7 790 551,06	7 624 481,70
613	Locations		54 196,67	54 196,67	50 364,62
614	Charges locatives et de copropriétés		(2 281,13)	(2 281,13)	(402 241,97)
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	290 412,13	1 936 646,25	2 227 058,38	2 524 242,99
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		5 605 442,34	5 605 442,34	5 807 044,67
6156	Maintenance		64 133,66	64 133,66	95 053,00
6158	Autres travaux d'entretien		0,00	0,00	441,83
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		12 718,48	12 718,48	8 410,44
616	Primes d'assurances		893 152,57	893 152,57	1 001 572,99
621	Personnel extérieur à la société		0,00	0,00	0,00
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		1 821 147,97	1 821 147,97	1 679 917,26
623	Publicité, publications, relations publiques		137 541,31	137 541,31	121 251,95
625	Déplacements, missions et réceptions		211 475,19	211 475,19	198 255,26
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		857 109,00	857 109,00	1 007 018,00
6285	Redevances		1 680 915,83	1 680 915,83	1 663 399,81
Autres comptes 61 et 62	Autres		568 728,61	568 728,61	396 465,51
63	Impôts, taxes et versements assimilés			8 610 295,16	8 414 657,40
631-633	Sur rémunérations	0,00	950 000,48	950 000,48	832 905,61
63512	Taxes foncières	3 274,25	5 209 822,90	5 213 097,15	5 186 813,88
Autres 635-637	Autres	2 417 553,98	29 643,55	2 447 197,53	2 394 937,91
64	Charges de personnel			9 679 985,22	9 331 419,30
641-6481	Salaires et traitements	603 875,50	6 241 499,17	6 845 374,67	6 648 165,48
645-647-6485	Charges sociales	304 732,62	2 529 877,93	2 834 610,55	2 683 253,82
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			26 811 743,87	24 938 419,92
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :			0,00	
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		24 162 781,45	24 162 781,45	23 067 569,88
Autres 6811	Autres immobilisations		244 700,37	244 700,37	600 925,08
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		1 137 321,31	1 137 321,31	1 023 058,13
6815	Dotations aux provisions :		0,00	0,00	0,00
68157	Provisions pour gros entretien		120 000,00	120 000,00	90 001,00
Autres 6815	Autres provisions		1 146 940,74	1 146 940,74	156 865,83
65 (sauf 655)	Autres charges			948 060,69	623 100,05
654	Pertes sur créances irrécouvrables		931 822,69	931 822,69	536 628,47
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	16 238,00	16 238,00	86 471,58
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00	0,00

66	CHARGES FINANCIERES			16 326 971,10	16 352 076,30
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières	0,00			
	Charges d'intérêts (2) :				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances	0,00	0,00	0,00	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif	15 997 691,39	15 997 691,39	16 088 541,87	
661123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00	
661124	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers	225 515,98	225 515,98	148 589,11	
66115	Gestion de prêts Accession		0,00	110,88	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations	103 763,73	103 763,73	114 834,44	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	
664-665-666-668	Autres charges financières		0,00	0,00	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			8 174 160,84	2 314 763,72
671	Sur opérations de gestion	260 368,26	260 368,26	143 288,79	
	Sur opérations en capital :	7 913 792,58	7 913 792,58	2 071 736,70	
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut	6 630 039,13	6 630 039,13	762 067,18	
678	Autres	1 283 753,45	1 283 753,45	1 309 669,52	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :		0,00	99 738,23	
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	99 738,23	
6872	Dotations aux provisions réglementées	0,00	0,00	0,00	
6875	Dotations aux provisions	0,00	0,00	0,00	
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	14 641 706,12	85 627 091,54	100 468 797,66	87 455 708,40
	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE		3 214 163,20	10 869,41	
	dont relevant du SIE		2 480 599,19	(652 138,39)	
	dont ne relevant pas du SIE		733 564,01	673 007,80	
	TOTAL GENERAL		103 682 960,86	87 466 577,81	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				

.....

Annexe 1 – Production immobilisée – Compte 72

N° INVENTAIRE	OPERATIONS	COUTS INTERNES (1) (Compte 7221)	FRAIS FINANCIERS (2) (Compte 7222)	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI- MEME (Compte 7223) (3)	TOTAL
	1	2	3	4	5
		1 849 945,00	927 039,66		2 776 984,66
					0,00
					0,00
	TOTAL	1 849 945,00	927 039,66	0,00	2 776 984,66

Annexe 2 – Ventilation des frais d'acquisition

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

Annexe 3 – Filiales et participation

INFORMATIONS FINANCIERES	SIREN	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACTIVITES
					BRUTE	NETTE					
FILIALES ET PARTICIPATIONS (1) 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6)											
- Filiales (7)											
SCI WERVICQ MONTAGNE		2 000,00		51,00%	1 020,00	1 020,00					
SCIC CASTELNAU		2 000,00		51,00%	1 020,00	1 020,00	664 415,36				
SCIC OMNES STE MARGUERITE		1 000,00		51,00%	510,00	510,00					

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification nationale (n° SIREN).
(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.
(3) Si le montant inscrit à 888 Révisé, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "Observations".
(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "Observations", les dépréciations constatées le cas échéant.
(5) Si s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "Observations".
(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détentrice des titres.
(7) Plus de 50% du capital détenu par la société.
(8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.
(9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.
(10) Total colonne 5. Agir aux comptes 261 + 266.

Observations :

Annexe 4 – Mouvements des postes de l'actif immobilisé

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
		Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	5 366 474,99	60,00	1 517 005,70	0,00	0,00	6 883 540,69
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	996 998,36	42 918,79	0,00	0,00	0,00	1 039 857,15
Total I	6 363 473,35	42 918,79	1 517 005,70	0,00	0,00	7 923 397,84
CORPORELLES						
Terrains						
Terrains nus	21 216 422,18	13 364 141,44	0,00	1 514 295,80	0,00	33 066 268,02
Terrains aménagés, loués, bâtis	130 228 359,30	0,00	11 990 180,40	0,00	211 493,14	142 007 046,56
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total II	151 444 781,48	13 364 141,44	11 990 180,40	1 514 295,80	211 493,14	175 073 314,88
Constructions						
Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	0,00	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
Constructions locatives sur sol propre (c213 sauf 21315-2135) A	837 967 630,13		43 544 201,57	0,00	1 772 186,88	879 739 644,82
Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	0,00	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
Constructions locatives sur sol d'autrui (c214 sauf 21415-2145) B	79 935 366,72	31 352,16	2 496 871,13	0,00	60 133,72	82 403 456,29
Bâtiments et install. administratifs (c2135-2135-21415-2145) C	8 752 645,37	0,00	0,00	0,00	0,00	8 752 645,37
Total III (A+B+C)	926 655 642,22	31 352,16	46 041 072,70	0,00	1 832 320,60	970 895 746,48
Install. techniques - Matériel - Outillage	Total IV	40 950,28	0,00	0,00	0,00	40 950,28
Divers						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	156 656,83	0,00	0,00	0,00	43 243,57	113 423,26
Matériel de bureau et matériel informatique	457 485,25	0,00	0,00	0,00	0,00	457 485,25
Mobilier	248 573,79	3 761,59	0,00	0,00	0,00	252 335,38
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total V	862 725,87	3 761,59	0,00	0,00	43 243,57	823 243,89
Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	38 239 297,89	7 369 334,58	1 535 092,60	12 016 377,71	0,00	35 127 347,36
Constructions et autres immobilisations corporelles						
- Construction et acquisition-amélioration	76 658 967,96	44 912 227,99		43 853 514,50	0,00	77 717 581,45
- Additions et remplacements de composants (1)	29 989 611,67	12 431 645,69	0,00	4 033 574,90	0,00	36 387 682,46
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total VII	144 887 877,52	64 713 208,26	1 535 092,60	59 903 467,11	0,00	151 232 711,27
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	1 223 891 977,37	78 112 463,45	59 566 345,70	61 417 762,71	2 087 057,31	1 298 065 966,50
FINANCIERES						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	499 904,52	0,00	0,00	0,00		499 904,52
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	836,06	0,00	0,00	0,00	0,00	836,06
Titres immobilisés (droit de créance)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses...)	721 840,05	86 966,21	0,00	0,00	0,00	808 806,26
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total IX	1 222 580,63	86 966,21	0,00	0,00	0,00	1 309 546,84
TOTAL GENERAL (I+VIII+IX) (2)	1 231 478 031,35	78 242 348,45	61 083 351,40	61 417 762,71	2 087 057,31	1 307 298 911,18

Annexe 5 – Situation et Mouvements de l'exercice

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
		Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruits	994 337,51	364 537,54	0,00	0,00	1 358 875,05
Autres postes d'immobilisations incorporelles	996 998,36	0,00	0,00	0,00	996 998,36
TOTAL I	1 991 335,87	364 537,54	0,00	0,00	2 355 873,41
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	339 825 481,32	19 329 927,42	0,00	1 293 513,90	357 861 894,84
Constructions locatives sur sol d'autrui	37 833 004,20	4 469 155,08	0,00	57 052,07	42 245 107,21
Bâtiments et installations administratifs	2 849 606,23	236 284,76	0,00	0,00	3 085 890,99
TOTAL III	380 508 091,75	24 035 367,26	0,00	1 350 565,97	403 192 893,04
Install. techniques. - Matériel - Outillage TOTAL IV	40 950,28	0,00	0,00	0,00	40 950,28
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	155 225,35	1 441,47	0,00	43 243,57	113 423,25
Matériel de bureau et matériel informatique	457 252,55	139,80	0,00	0,00	457 392,35
Mobilier	203 126,42	6 834,34	0,00	0,00	209 960,76
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	815 604,32	8 415,61	0,00	43 243,57	780 776,36
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	383 355 982,22	24 408 320,41	0,00	1 393 809,54	406 370 493,09

Annexe 6 – Ventilation des diminutions de l'exercice

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)	0,00	826 904,57	523 661,40	0,00	1 350 565,97
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	826 904,57	523 661,40	0,00	1 350 565,97
Install. techniques, - Matériel - Outillage Total IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	0,00	43 243,57	0,00	0,00	43 243,57
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	43 243,57	0,00	0,00	43 243,57
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	0,00	870 148,14	523 661,40	0,00	1 393 809,54

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

COMPTES	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1)	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2)	COÛTS INTERNES (2)	TOTAL
1	2	3	4	5	6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées; constructions neuves				336 181,65	336 181,65
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - vente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	0,00	336 181,65	336 181,65

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

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

Annexe 8 – Etat des créances

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	836,06		836,06
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	0,00		0,00
275/276	Autres immobilisations financières	808 806,26		808 806,26
	TOTAL I	809 642,32	0,00	809 642,32
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	837 603,27	837 603,27	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	7 936 061,68	7 936 061,68	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	4 581 810,63	4 581 810,63	0,00
412	Créances sur acquéreurs	522 159,28	522 159,28	0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	3 765 613,19	3 765 613,19	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	0,00	0,00	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	350,92	350,92	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	18 482 657,07	14 935 657,07	3 547 000,00
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	18 482 657,07	14 935 657,07	3 547 000,00
45	Groupe et associés et opération de coopération	2 084 660,37	1 783 565,00	301 095,37
451	Groupe	1 783 565,00	1 783 565,00	0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	301 095,37		301 095,37
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 :	6 170 063,97	6 170 063,97	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	5 361 984,03	5 361 984,03	0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	808 079,94	808 079,94	0,00
	TOTAL II	44 380 980,38	40 532 885,01	3 848 095,37
486	Charges constatées d'avances	0,00	0,00	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	45 190 622,70	40 532 885,01	4 657 737,69

(1) RENVOIS	Dont :	
	subventions d'investissement à recevoir	14 871 567,46
	subventions d'exploitation à recevoir	2 863 481,41
	TVA	747 608,20

Annexe 9 – Tableau des provisions

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	1 011 427,00	0,00	144 967,00	(3) 866 460,00
Pour gros entretien	397 667,00	120 000,00	257 667,00	260 000,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	68 283,83	100 003,74	45 331,00	(3) 122 956,57
TOTAL II	1 477 377,83	220 003,74	(2) 447 965,00	1 249 416,57
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	760 196,90	1 046 937,00	284 799,00	1 522 334,90
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	760 196,90	1 046 937,00	284 799,00	1 522 334,90
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	1 229 758,27	0,00	0,00	1 229 758,27
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	1 229 758,27	0,00	0,00	1 229 758,27
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	4 512 359,87	1 137 321,31	600 766,38	5 048 914,80
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	4 512 359,87	1 137 321,31	600 766,38	5 048 914,80
TOTAL VI (III + IV + V)	6 502 315,04	2 184 258,31	885 565,38	7 801 007,97
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	7 979 692,87	(1) 2 404 262,05	(1) 1 333 530,38	9 050 424,54

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	2 404 262,05	1 333 530,38
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	0,00	0,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		45 331,00
	de provisions non utilisées (*)		257 667,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			866 460,00

Annexe 10 – Affectation du résultat et distribution du dividende

Tableau n° 2
4. RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

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

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		0,00		0,00			0,00
12 - Résultat de l'exercice N-1		10 869,00		(662 138,00)		673 007,00	
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00		0,00	
						0,00	
						0,00	
						0,00	
						0,00	
						0,00	
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat					-6091,99%		6191,99%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					0,00%		0,00%
AFFECTATIONS :							
- Affectation aux réserves							
1051 Réserve légale (spécifique sociétés)		0,00			0,00%	0,00	0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		(932 165,00)		(932 165,00)	0,00%	0,00	0,00%
1057 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)		0,00		0,00		0,00	
10685 Réserves sur cessions immobilières		1 329 648,00		932 165,00		397 683,00	
10688 Réserves diverses		59,00				59,00	
457 - Dividendes		275 265,00			0,00%	275 265,00	100,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		(662 138,00)		(662 138,00)		0,00	
TOTAUX		10 869,00		(662 138,00)		673 007,00	673 007,00

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

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

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribués	Plafond annuel de distribution	Résultat net
2022	2023	0,53	17,85		
2023	2024	0,68	16,20		
2024	2025	0,68	22,95		

(1) Tableau à renseigner pour les 3 exercices précédents (article 243 bis du CGI)

Annexe 11 – Etat des dettes

N° de compte	DETTE	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTE GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	31 877 057,06	1 403 997,89	4 614 154,91	25 858 904,26	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	573 923 794,37	16 036 781,22	92 120 173,95	465 766 839,20	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	5 356 236,90	Non ventilable (3)		5 356 236,90	
1654	Redevances location - accession	66 886,44	0,00	0,00	66 886,44	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	1 939 537,92	198 709,51	705 877,04	1 034 951,37	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	1,65	1,65		0,00	
16881-16882-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus non échus	7 933 689,67	7 933 689,67		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
TOTAL I dettes financières		621 097 204,01	25 573 179,94	97 440 205,90	498 083 818,17	0,00
dont emprunts remboursables in fine					0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	7 689 892,49	7 689 892,49		0,00	
419	Clients créditeurs	4 806 085,75	4 806 085,75		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	1 331 109,94	1 331 109,94		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 015 924,44	1 015 924,44		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques :	548 271,13	548 271,13	0,00	0,00	0,00
443	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 sauf 443	Autres	548 271,13	548 271,13		0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	1 481,45	0,00	0,00	1 481,45	0,00
451	Groupe	1 481,45			1 481,45	
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
455/456/457	Associés	0,00	0,00		0,00	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
46	Créditeurs divers :	2 250 749,53	2 250 749,53	0,00	0,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00			0,00	
46 (sauf 461)	Autres dettes	2 250 749,53	2 250 749,53		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00			0,00	
TOTAL II		17 643 514,73	17 642 033,28	0,00	1 481,45	0,00
487	Produits constatés d'avance :	7 889 708,00	0,00	5 415 597,67	2 474 110,33	0,00
4871	Sur exploitation	5 415 597,67		5 415 597,67	0,00	
4872	Sur vente de lots en cours	2 474 110,33			2 474 110,33	
4876	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
TOTAL III		7 889 708,00	0,00	5 415 597,67	2 474 110,33	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		646 630 426,74	43 215 213,22	102 855 803,57	500 559 409,95	0,00
RENOIS						
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	71 081 087,74				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	14 441 270,01				
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine					

Annexe 12 – Transfert de charges

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481) (1)		0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	255 989,64		
En charges financières			
En charges exceptionnelles	33 424,51		
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)	27 192,53		
TOTAL	289 414,15	0,00	0,00

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

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

Annexe 13 – Récapitulatif des charges exceptionnelles

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		260 368,26
Honoraires sur vente de logements	33 424,51	
Divers : montants non significatifs	226 943,75	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		6 615 092,54
- Cessions (2)	6 615 092,54	6 615 092,54
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mise au rebut	14 946,59	14 946,59
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		1 283 753,45
Dépenses couvertes par assurance	453 714,16	
Frais démolition Roubaix Aline	275 527,36	
Abandon projet	339 942,04	
Divers : montants non significatifs	214 569,89	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		0,00
Amortissements exceptionnels démolition Roubaix	0,00	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	8 174 160,84	8 174 160,84

(1) Détailler les montants significatifs.

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

Annexe 14 – Récapitulatif des produits exceptionnels

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		590 646,95
Dégrèvements impôts	529 932,89	
Règlements sur créances passées en irrécouvrable	6 155,78	
Pénalités et frais de dossier SLS	3 722,07	
Pénalités sur marché	34 919,13	
Divers : montants non significatifs	15 917,08	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		7 949 579,00
Ventes de logements aux locataires	2 540 480,00	
Autres ventes	5 409 099,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement versées au résultat		2 128 931,88
	2 128 931,88	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		1 203 927,35
Indemnités d'assurance	651 094,37	
Subvention démolition Roubaix	302 049,55	
Divers : montants non significatifs	250 783,43	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	11 873 085,18	11 873 085,18

(1) Détailler les montants significatifs.

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

Annexe 15 – Effectifs

3.1 EFFECTIFS AU SERVICE DE LA SOCIÉTÉ			EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF MOYEN (a)
Effectif salarié de la société (b) :	Effectif plein temps	1	151	152
	Effectif à temps partiel en nombre	2	10	7
	en équivalent temps plein (c)	3	7	4
Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein		4 (=1+3)	158	157
Dont effectif refacturé à d'autres organismes (d) (€)		5	0	0
Effectif non salarié par la société, facturé par une structure externe (f) (e)		6		
Effectif net total au service de la société, en équivalent temps plein		7 (=4-5+6)	158	157

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIÉTÉ (e)		CDI	CDD	TOTAL
Rappel :	Effectif salarié au 31 décembre n-1	143	13	156
	- Fins de contrats au cours de l'année	- 13	- 13	- 26
	+ Contrats signés au cours de l'année	+ 15	+ 13	+ 28
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)		145	13	158

3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE (e)	EFFECTIF SALARIE		EFFECTIF NON SALARIE
	TOTAL	DONT REFACTURE	
Personnels administratifs	122	0	
Personnels d'immeubles :	24	0	0
Personnels de maintenance :	12	0	0
TOTAL (f)	158	0	0

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

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

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

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

(e) En équivalent temps plein.

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

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

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

Annexe 16 – Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	46 788 095,74
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
TOTAL		46 788 095,74

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties données	
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	111 336 990,65
80181	Reste à comptabiliser sur :	
	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	110 628 791,85
80188	Engagements divers	708 199,00
TOTAL		111 336 990,65

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	18 077 732,00
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	422 530,00
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	66 886,44
TOTAL		18 567 148,44

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	3 131 817,00
TOTAL		3 131 817,00

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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

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

Annexe 17 – Tableau ration autofinancement net HLM

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - XIII - 2)	9 341 354,30	9 038 091,64	13 466 978,26	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	1 078 647,41	1 048 220,40	602 018,96	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	83 202 178,42	82 270 686,75	85 947 540,70	
d) Charges récupérées (comptes 703)	12 683 882,69	13 230 419,95	15 143 866,63	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	71 596 943,14	70 088 487,20	71 405 693,03	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	13,05%	12,90%	18,86%	14,93%

Annexe 18 – Résultat financier des cinq derniers exercices

	2021	2022	2023	2024	2025
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	66 075 760,02	80 828 944,93	70 518 295,73	69 040 266,80	70 803 607,14
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	34 589 961,30	34 257 042,37	28 515 687,81	24 158 311,70	28 692 376,69
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	12 392 518,97	12 572 827,98	6 040 724,74	10 869,41	3 214 163,20
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	144,00	142,00	149,00	155,00	157,00
Montant de la masse salariale de l'exercice	6 105 944,21	5 942 407,57	6 024 976,63	6 648 165,48	6 845 374,67
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	2 471 245,91	2 217 904,37	2 416 259,98	2 683 253,82	2 834 610,55

3F NOTRE LOGIS
Capital : 7 617 000 €
Siège social : 221 rue de la Lys 59433 Halluin Cedex
R.C. Lille n°886 380 526

Certifié conforme à l'original
3F Notre Logis 
Groupe ActionLogement
221 rue de la Lys
CS 60126
59433 HALLUIN Cedex

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire
22 juin 2026 à 17h30
221 rue de la Lys 59433 Halluin Cedex

Actionnaires présents :

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

Actionnaires ayant donné pouvoir :

Action Logement Immobilier, ayant donné pouvoir à Immobilière 3F
Val de Lys Entreprendre, ayant donné pouvoir au Président

Actionnaires absents ou excusés :

Métropole Européenne de Lille, représentée par Monsieur Laurent CAURE
SIMUP
Ville de Roubaix
Merita Bank Ltd Helsinki

Assistent également à la réunion :

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

Le 22 juin 2026 à 17h30, les actionnaires de la société 3F NOTRE LOGIS, S.A. d'HLM, au capital de 7 617 000 €, dont le siège social est à Halluin, 221 rue de la Lys, se sont réunis en assemblée générale ordinaire, au siège social, sur la convocation qui leur a été adressée par le Conseil d'Administration, dans la forme prescrite par les statuts.

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

M. Jean-Michel LEHEMBRE, Président du Conseil d'Administration, préside la séance.

Les deux actionnaires possédant le plus grand nombre de voix et acceptant ces fonctions, Immobilière 3F représentée par Mme Alexandra COULON et le GIALE représenté par M. Thibaut CAULIEZ, sont désignés comme scrutateurs.
Mme Fany FLOURENT est désignée comme secrétaire.

Le bureau étant ainsi composé, le président constate que d'après la feuille de présence, les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent 507 169 actions sur les 507 800 actions composant le capital social.

L'Assemblée Générale réunissant 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.

Le Président dépose ensuite sur le bureau et met à la disposition de l'assemblée :

- L'annonce parue dans un journal d'annonces légales contenant l'avis de convocation ;
- Une copie de la lettre de convocation adressée aux actionnaires ;
- Une copie de la lettre de convocation adressée sous la forme recommandée aux commissaires aux comptes avec le récépissé postal ;
- La feuille de présence de l'assemblée avec les pouvoirs des actionnaires représentés
- Le rapport du conseil d'administration à l'assemblée des actionnaires ;
- Les comptes annuels et les comptes consolidés ;
- Les rapports des commissaires aux comptes :
- Les rapports sur les comptes annuels et sur les comptes consolidés
- Le rapport spécial sur les conventions réglementées
- Le projet des résolutions proposées à l'assemblée ;
- Les statuts.

Le Président rappelle à l'assemblée que tous les documents exigés par la loi ont été tenus à la disposition des actionnaires au siège social de la société plus de quinze jours avant la date de la réunion.

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

- **Rapport complémentaire du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire suite à la délégation de compétence utilisée le 23 juin 2025 concernant l'augmentation de capital**
- **Présentation du rapport de gestion du conseil d'administration et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025**
- **Présentation et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025**
- **Quitus aux administrateurs pour l'exercice écoulé**
- **Affectation du résultat de l'exercice 2025**
- **Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées aux articles L. 225-38 et suivants du code de commerce**
- **Approbation des nouvelles conventions conclues au cours de l'exercice 2025 conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce**
- **Examen des mandats des administrateurs arrivant à échéance et nomination ou renouvellement de mandats**
- **Nomination d'un censeur**
- **Pouvoir pour formalités**

RAPPORT COMPLEMENTAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDIAIRE SUITE A LA DELEGATION DE COMPETENCE UTILISEE DU 23 JUIN 2025 CONCERNANT L'AUGMENTATION DE CAPITAL

Le rapport complémentaire, pris en application de l'article L. 225-129-5 du code de commerce, a pour objet de décrire à l'assemblée générale les conditions définitives de l'augmentation de capital de 1 500 000 euros décidée par le Conseil d'Administration du 23 juin 2025 dans le cadre de la délégation de compétence consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 juin 2025.

Il est rappelé que l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 23 juin 2025 a :

- délégué au conseil d'administration, pour une durée maximum de 26 mois à compter de cette date, soit jusqu'au 22 août 2027, sa compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social en numéraire, en une ou plusieurs fois, par l'émission d'actions ordinaires de la Société, à libérer en espèces ou par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, fixer les conditions d'émission et le prix de souscription, constater la réalisation définitive de l'augmentation de capital ou de chaque augmentation et procéder à la modification corrélative des statuts,
- fixé le plafond global des augmentations de capital susceptible d'être réalisées en vertu de la présente délégation à un montant nominal maximal de 1 500 000 euros.

En application de cette délégation, le conseil d'administration du 23 juin 2025, a décidé de :

- procéder à une augmentation de capital en numéraire d'un montant de 1 500 000 €, pour le porter de 6 117 000 € à 7 617 000 € par l'émission de 100 000 actions nouvelles de valeur nominale de 15 € chacune émises au pair, à libérer en numéraire, en espèces ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société,
- de réserver ladite augmentation de capital par préférence aux actionnaires actuels, avec faculté de souscrire également à titre réductible,
- de fixer le délai de souscription à la période s'écoulant du 6 au 13 octobre 2025 inclus,
- de modifier l'article 6 des statuts, relatif à la composition et modification du capital social, et l'article 19 des statuts, relatif à l'admission aux assemblées et aux voix, suite à l'obtention de l'accord du Préfet du département du Nord, de la libération du capital et de l'obtention du certificat du dépositaire des fonds.

La souscription et le versement des fonds qui correspondent à l'augmentation de capital de 1 500 000 euros ont été régulièrement effectués, pendant la période de souscription par les souscripteurs suivants :

- Immobilière 3F qui a souscrit 33 333 actions pour un montant total de 499 995 €
- Le Giale qui a souscrit 66 667 actions pour un montant total de 1 000 005 €

ainsi que l'atteste le certificat du dépositaire en date du 13 octobre 2025

Les actions nouvelles ont été assimilées aux actions anciennes dès leur création et ont porté jouissance courante dès leur émission.

En conséquence, le capital social de la Société a été porté de 6 117 000 € à 7 617 000 € et est désormais composé de 507 800 actions d'une valeur nominale de 15 € chacune.

Conformément à la réglementation des sociétés HLM, cette augmentation de capital a été approuvée par le préfet du département du Nord en date du 12 décembre 2025.

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2025.

Mathilde TOURNAUX procède à une présentation du rapport de gestion, qui a été envoyé aux actionnaires, à partir des principaux indicateurs d'activité de la société et à travers les moments forts de l'année 2025.

3F NOTRE LOGIS a poursuivi son développement et a dépassé les 12 500 logements :

- Plus de 310 logements ont été mis en chantier
- 447 ordres de service de réhabilitation ont été lancés

Le Président donne la parole à Monsieur Christophe CARLIER, Commissaire aux comptes, pour la lecture du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2025 :

Le rapport du commissaire aux comptes ayant été communiqué aux actionnaires, Christophe CARLIER propose de présenter une synthèse. Il rappelle que les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

L'audit conclut à la certification des comptes, réguliers et sincères. Ils donnent une image fidèle de la société ainsi que de la situation financière à la clôture de l'exercice.

VOTE DES RESOLUTIONS

PREMIERE RESOLUTION

***Présentation et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025,
Quitus aux administrateurs***

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'Administration et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2025 tels qu'ils lui sont présentés et qui se soldent par un résultat net de l'exercice 2025 qui s'élève à 3 214 163.20 €, ainsi que la gestion de la société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et rapports.

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

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

DEUXIEME RESOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice 2025

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, sur proposition du Conseil d'Administration, décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 de 3 214 163.20 €, de la manière suivante :

	TOTAL	Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021
		Activité de l'OFS	Activité hors OFS	
Résultat de l'exercice	3 214 163,20		2 480 599,19	733 564,01
-Report à nouveau débiteur	-662 138,00		-662 138,00	0,00
= Bénéfice distribuable	2 552 025,20	0,00	1 818 461,19	733 564,01
Réserve légale				
Réserve sur cession immobilière	1 301 061,95		1 068 641,91	232 420,04
Réserve statutaire (de prévoyance)	1 007 219,25		561 704,64	445 515,00
Distribution de dividendes	243 744,00		188 114,64	55 629,36
Réserve s diverses				
Report à nouveau				

Le dividende revenant à chaque action sera fixé à 0.48 €.

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

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

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

Le Président donne la parole au Commissaire aux comptes pour la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées.

Le Commissaire aux comptes indique que des conventions se sont poursuivies avec Immobilière 3F, Habitat Privilege, Notre Foyer et Flandre Opale Habitat.

TROISIEME RESOLUTION

***Approbation des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce
("conventions réglementées")***

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées visées à l'article L. 225-38 et suivants du Code de Commerce, prend acte des termes dudit rapport et approuve successivement chacune des conventions qui y sont mentionnées.

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

QUATRIEME RESOLUTION

Approbation de convention nouvelle conclue entre Immobilière 3F et 3F Notre Logis (Convention règlementée)

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées visées à l'article L. 225-38 et suivants du Code de Commerce, approuve la convention avec la Banque des territoires entre Immobilière 3F et 3F Notre Logis qui a été préalablement autorisée par le conseil d'administration du 8 avril 2024.

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

CINQUIEME RESOLUTION

Approbation de convention nouvelle conclue entre Immobilière 3F et 3F Notre Logis (Convention règlementée)

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées visées à l'article L. 225-38 et suivants du Code de Commerce, approuve la convention de prestations de services entre Immobilière 3F et 3F Notre Logis qui a été préalablement autorisée par le conseil d'administration du 16 décembre 2024.

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

SIXIEME RESOLUTION

Approbation de convention nouvelle conclue entre Clésence et 3F Notre Logis (Convention règlementée)

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées visées à l'article L. 225-38 et suivants du Code de Commerce, approuve la convention de prestations de services entre Clésence et 3F Notre Logis qui a été préalablement autorisée par le conseil d'administration du 23 juin 2025.

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

SEPTIEME RESOLUTION

Mandat d'administrateur de Monsieur Jean-Michel LEHEMBRE arrivant à échéance

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, constate que le mandat d'administrateur de Monsieur Jean-Michel LEHEMBRE arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée et décide de nommer Monsieur Laurent PARIS, en qualité d'administrateur de la société, pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

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

HUITIEME RESOLUTION

Nomination de Monsieur Jean-Michel LEHEMBRE en qualité de censeur

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, décide de nommer Monsieur Jean-Michel LEHEMBRE en qualité de censeur pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

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

NEUVIEME RESOLUTION***Mandat d'administrateur de Monsieur Lionel MEURIS arrivant à échéance***

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, constate que le mandat d'administrateur de Monsieur Lionel MEURIS arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée et décide de nommer Monsieur Philippe DUBOIS, en qualité d'administrateur de la société, pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

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

DIXIEME RESOLUTION***Mandat d'administrateur du G.I.A.L.E. arrivant à échéance***

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, constate que le mandat d'administrateur du G.I.A.L.E. arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée et décide de renouveler son mandat pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

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

ONZIEME RESOLUTION***Mandat d'administrateur de Monsieur Francis DEFLANDRE arrivant à échéance***

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, constate que le mandat d'administrateur de Monsieur Francis DEFLANDRE arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée et décide de nommer Monsieur Loïc MONOYEZ, en qualité d'administrateur de la société, pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

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

DOUZIEME RESOLUTION***Mandat d'administrateur de la Métropole Européenne de Lille arrivant à échéance***

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, constate que le mandat d'administrateur de la Métropole Européenne de Lille arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée et décide de renouveler son mandat pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

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

TREIZIEME RESOLUTION***Mandat d'administrateur de Monsieur Pierre CANESSE arrivant à échéance***

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, constate que le mandat d'administrateur de Monsieur Pierre CANESSE arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée.

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

QUARTORZIEME RESOLUTION***Nomination du Département du Nord en qualité d'administrateur catégorie 2***

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, décide de nommer le Département du Nord en qualité d'administrateur de la société, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée, pour une durée d'un an

venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

**Le Président informe l'Assemblée que, le Département a indiqué qu'il ne souhaitait pas être Administrateur de la société. En conséquence, le projet de résolution n°14 relatif à sa nomination en qualité d'Administrateur de catégorie 2 est devenue sans objet. Il ne sera donc pas soumis aux voix.
L'Assemblée Générale en prend acte.**

QUINZIEME RESOLUTION

Nomination de la Communauté de Communes Pévèle Carembault en qualité d'administrateur catégorie 2

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, décide de nommer le Communauté de Communes Pévèle Carembault en qualité d'administrateur de la société, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée, pour une durée de deux ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

**Le Président informe l'Assemblée que la Communauté de Communes Pévèle Carembault ne remplit pas les conditions pour être Administrateur. En conséquence, le projet de résolution n°15 relatif à sa nomination en qualité d'Administrateur de catégorie 2 est devenu sans objet. Il ne sera donc pas soumis aux voix.
L'Assemblée Générale en prend acte.**

SEIZIEME RESOLUTION

Démission de Monsieur Patrick MALBRANQUE de son mandat d'Administrateur et nomination d'un nouvel Administrateur

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, prend acte de la démission de Monsieur Patrick Malbranque de son mandat d'Administrateur et décide de nommer, en remplacement, Monsieur Cédrik Lemaire en qualité d'administrateur de la société, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée, pour une durée d'un an soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

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

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

Pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, de la copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

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

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.

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

Jean-Michel LEHEMBRE, Président

DocuSigned by:

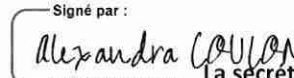

959CE155A34148D...

Les scrutateurs

Alexandra COULON

Thibaut CAULIEZ

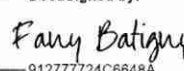
Signé par :


5B1AFD152C35487...
La secrétaire
Fany BATIGNY

Signé par :


A2951CEAA5B04CB...

DocuSigned by:


912777724C6648A... Page 7 sur 7

Certifié conforme à l'original!

RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025



Lille (59) - ZAC ARRAS - photo 3F Notre Logis

3F, une inscription durable au cœur des territoires

En 2025, malgré une conjoncture immobilière particulièrement tendue, le groupe 3F a fait le choix de maintenir un haut niveau d'engagement. Portée par la mobilisation de ses équipes et par la solidité de ses 11 sociétés, son activité est restée soutenue avec 10 232 agréments obtenus, 7 511 logements livrés et 10 630 logements mis en chantier. Ces résultats traduisent une ligne d'action constante, fondée sur une conviction claire : favoriser l'accès à un logement abordable au plus près des bassins d'emploi et soutenir l'attractivité des territoires.

En tant qu'acteur global de l'habitat, le groupe 3F développe une offre capable d'accompagner l'ensemble des parcours résidentiels, en lien étroit avec les dynamiques économiques et sociales locales. Cette approche repose sur une diversification maîtrisée de nos solutions, visant à répondre à la pluralité des trajectoires et à renforcer les liens entre logement et emploi.

L'intégration d'Erigere en 2025, avec ses 17 000 logements en Île-de-France, s'inscrit pleinement dans cette dynamique et conforte durablement notre capacité d'action.

Sur le plan environnemental, nous anticipons également les transformations à l'œuvre. Avec 3F Climat, nous avons engagé une démarche globale de décarbonation de notre patrimoine, d'adaptation climatique et d'intégration aux nouveaux usages. Le concours d'idées Conforts 2050 prolonge cette dynamique en ouvrant des perspectives concrètes pour concevoir un habitat plus résilient.

Notre capacité à agir dans la durée repose sur un ancrage territorial fort et sur une relation de confiance établie avec les élus. À leurs côtés, nous assumons pleinement notre rôle de bâtisseur et mobilisons l'ensemble de nos expertises pour accompagner les stratégies locales de l'habitat. Notre ambition est claire : contribuer durablement à la vitalité des territoires, en apportant des solutions exigeantes et adaptées aux besoins des habitants d'aujourd'hui comme de demain.

Fabrice LE SACHÉ, Président d'Immobilière 3F



Le logement social, levier de justice sociale et climatique

Alors que notre secteur se trouve aujourd'hui au cœur de débats à la fois politiques et économiques, il nous paraît essentiel de rappeler une conviction simple : le logement social est un pilier de l'équilibre et de la vitalité de nos territoires.

Cette conviction est au cœur de notre mission d'utilité sociale. Avec 70 % de notre production en logement locatif social nous accueillons une grande diversité de publics, parmi lesquels de nombreux salariés qui résident au plus près de leur lieu de travail. À cette offre s'ajoutent l'accession sociale à la propriété et le logement intermédiaire, qui accompagnent les parcours résidentiels. Ensemble, ces solutions participent à la construction de villes plus équilibrées, capables de conjuguer mixité sociale, ancrage territorial et qualité de vie.

Au sein du groupe 3F, cette stratégie nationale prend corps au plus près du terrain grâce à notre action de maîtrise d'ouvrage et à nos équipes de proximité. Cette présence est la condition d'une action qui s'ancre dans les réalités locales en s'ajustant aux besoins des habitants.

Ainsi, portés par des valeurs profondément républicaines et en lien avec les enjeux contemporains, nous affirmons une ambition claire : concilier justice sociale et responsabilité environnementale. Dans cette perspective, la réhabilitation constitue un levier principal de notre intervention. Améliorer la performance énergétique des logements, renforcer le confort des habitants, maîtriser leurs charges sont autant de priorités qui répondent directement aux préoccupations du quotidien. Elles traduisent une même exigence : proposer des réponses concrètes, adaptées à la diversité des besoins, et accompagner durablement les parcours de vie.

Valérie FOURNIER, Directrice Générale d'Immobilière 3F



LE MOT D'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

Des engagements tenus !

Les filiales d'Action Logement Immobilier, dans une conjoncture morose marquée par l'instabilité, ont su, en 2025, mener à bien une stratégie ambitieuse de production et de réhabilitation pour répondre aux besoins des salariés des entreprises. Un chiffre résume cette mobilisation : près de 45 000 logements mis en chantier, dans tous les territoires de la France hexagonale et ultra-marine, au plus près des bassins d'emploi.

Animées par un volontarisme sans faille au service de leur mission d'utilité sociale et portées par une volonté d'innover pour proposer des solutions logement toujours plus durables, les filiales immobilières de notre groupe paritaire développent leurs savoir-faire, en partenariat sur le terrain avec l'ensemble des acteurs économiques.

Leur objectif partagé est de mettre en place une offre toujours plus complète, toujours plus agile et répondant tant aux exigences environnementales qu'aux mutations sociétales : logements familiaux, logements en accession sociale, résidences pour salariés en mobilité ou en formation, hébergements pour jeunes actifs ou saisonniers...

En 2026, Action Logement Immobilier va confirmer cette trajectoire. Je sais pouvoir compter sur l'engagement de chacune et chacun des 17 000 collaborateurs d'Action Logement Immobilier et je connais la détermination de nos filiales pour proposer une qualité de service exemplaire aux salariés des entreprises. Toutes et tous, collaborateurs, équipes dirigeantes et administrateurs bénévoles, sont les artisans méticuleux de notre réussite collective, facteur de cohésion sociale.

Ensemble, poursuivons avec audace notre action pour le logement abordable des salariés !

Bonne lecture,

Frédéric CARRÉ, Président du Conseil d'administration d'Action Logement Immobilier



Crédit photo @IvanMathie

**RAPPORT DE GESTION
SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS
LE 31 DECEMBRE 2025**

établi par le Conseil d'administration
et présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire
Le 22 juin 2026

Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré
Au capital de 7 617 000 €
Siège social : 221 rue de la Lys 59433 Halluin Cedex
Siret 886 380 526 R.C.S. Lille Métropole

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis aujourd'hui en Assemblée Générale Ordinaire afin notamment de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2025 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

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

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

CHIFFRES CLES	Page 6
CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT	Page 10
1. ACTIVITE DE LA SOCIETE	Page 10
1.1 LE DEVELOPPEMENT D'UNE PRODUCTION NEUVE LOCATIVE ADAPTEE	Page 10
1.2 UN RENOUVELLEMENT URBAIN DURABLE	Page 12
1.3 LA POSSIBILITE D'ACCEDER A LA PROPRIETE	Page 13
1.4 UN PATRIMOINE VALORISE	Page 17
1.5 DES PARCOURS RESIDENTIELS FLUIDIFIES ET SECURISES	Page 21
1.6 LA QUALITE DE SERVICE AU CŒUR DE L'ENTREPRISE	Page 26
1.7 DES EQUIPES ENGAGEES	Page 29
1.8 EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR	Page 31
2. ETATS FINANCIERS	Page 32
2.1 PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS ET METHODES D'EVALUATION	Page 32
2.2 EXAMEN DES COMPTES ET RESULTATS	Page 32
▪ Bilan	
▪ Loyers	
▪ Chiffre d'affaires	
▪ Autofinancement	
▪ Résultats	
▪ Trésorerie	
2.3 COMPTE DE RESULTAT ET BILAN	Page 36
2.4 PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT	Page 38
2.5 DIVIDENDES DISTRIBUES AU TITRE DES TROIS DERNIERS EXERCICES	Page 38
2.6 DEPENSES SOMPTUAIRES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT	Page 38
2.7 INFORMATIONS RELATIVES AUX DELAIS DE PAIEMENT DE LA SOCIETE A L'EGARD DE SES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS COMMERÇANTS ET FOYERS - Les délais de paiement des fournisseurs - Les délais de paiement des créances	Page 39
2.8 RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	Page 39
2.9 EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE	Page 39
3. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	Page 40
3.1 CAPITAL ET ACTIONNAIRES	Page 40
- Répartition du capital social à la clôture de l'exercice	
- Informations sur la participation des salariés au capital social	
- Attribution gratuite d'actions – Options d'achat ou de souscription d'actions réservées aux mandataires sociaux de la société	

3.2	PARTICIPATIONS ET CONTRÔLE	Page 40
3.3	MENTIONS DES SUCCURSALES EXISTANTES	Page 40
3.4	CONSEIL D'ADMINISTRATION	Page 41
-	Modifications de la composition du Conseil d'administration	
-	Composition du conseil d'administration au 31 décembre 2025	
-	Mandats et fonctions exercées par les mandataires sociaux au cours de l'exercice écoulé	
-	Délégations en cours de validité en 20245 données par l'assemblée générale au conseil d'administration	
3.5	MODALITE D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE	Page 42
3.6	COMMISSAIRES AUX COMPTES	Page 42
3.7	CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L225-37-4-2° DU CODE DU COMMERCE	Page 42
3.8	ABSENCE DE CONDAMNATION DE LA SOCIETE POUR PRATIQUES ANTICONCURRENTIELLE	Page 43
4.	RAPPORT RSE	Page 44
4.1	VOLUME DU PARC 3F NOTRE LOGIS	
4.2	CROISSANCE DE L'OFFRE EN LOGEMENTS	
4.3	EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DES OFFRES ET DES SERVICES	
4.4	AGIR POUR L'EFFICACITE ENERGETIQUE DES BATIMENTS	
4.5	RELATION AVEC LES CLIENTS ET LES TERRITOIRES	
4.6	COLLABORATEURS ET GOUVERNANCE	

ANNEXES

ANNEXE 1 : Rapport sur l'activité d'accession pour l'exercice 2025 en application de l'article 9 de la convention de garantie conclue entre [nom de la société] et la société de garantie de l'accession HLM [SGAHL] *en cas de convention de garantie passée avec la SGAHL*

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

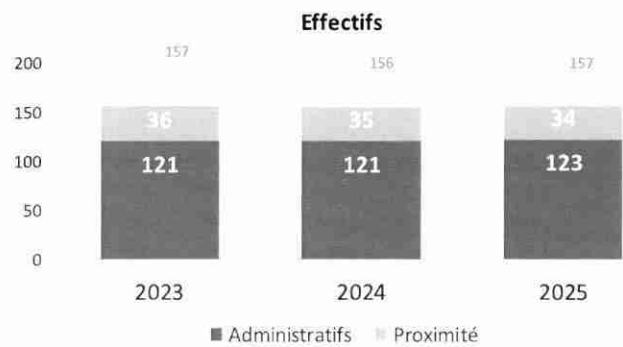
ANNEXE 3 : Mandats et fonctions exercées par les mandataires sociaux au cours de l'exercice

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

PREAMBULE

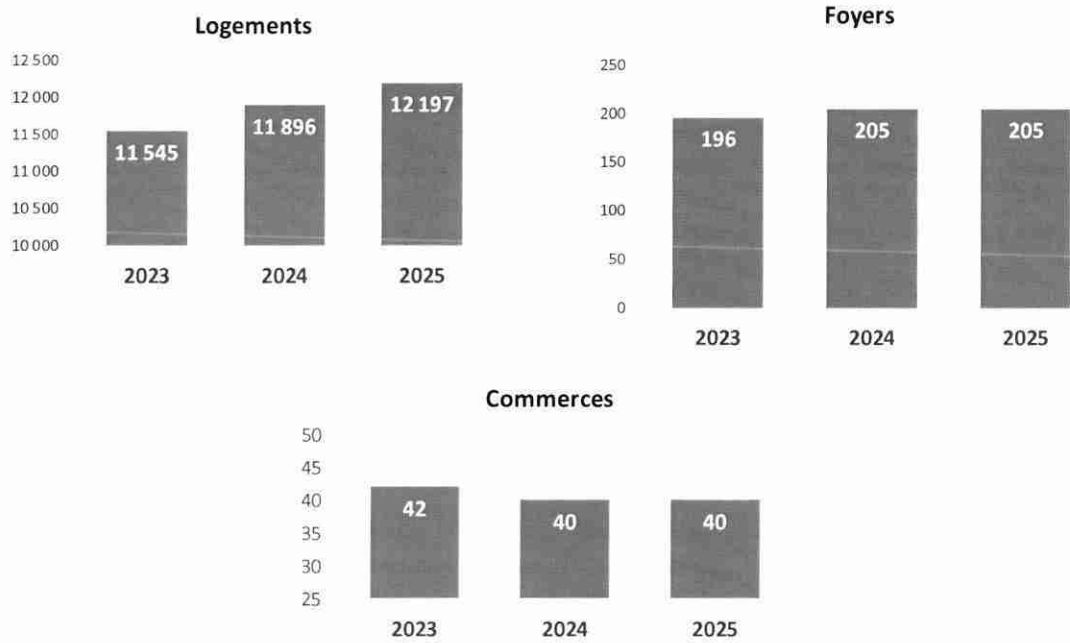
CHIFFRES CLES

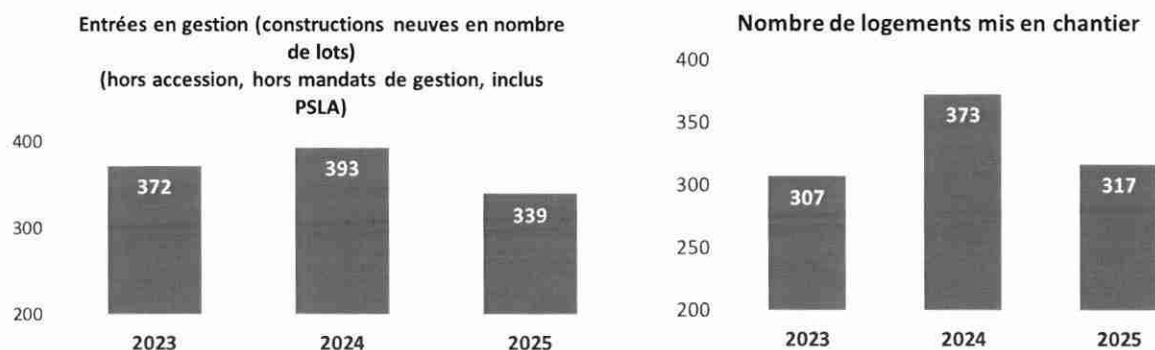
Effectif au 31 décembre 2025 (équivalent temps plein) :



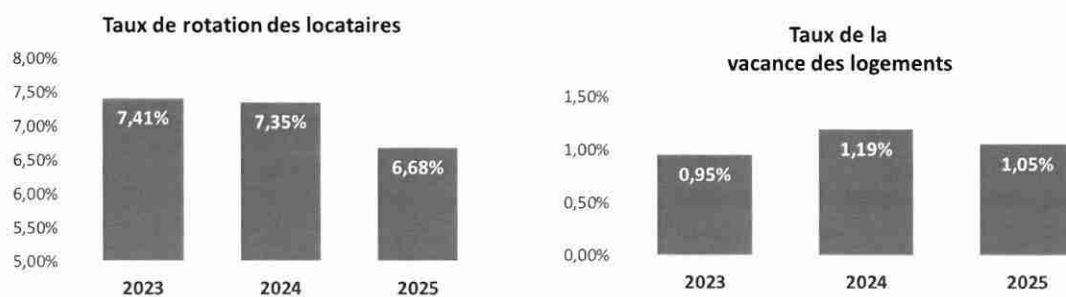
1. Évolution du Patrimoine

Evolution du patrimoine 3F Notre Logis
(hors accession, hors mandats de gestion, inclus PSLA)

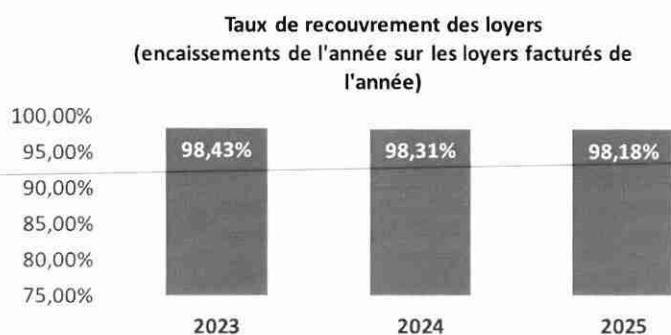




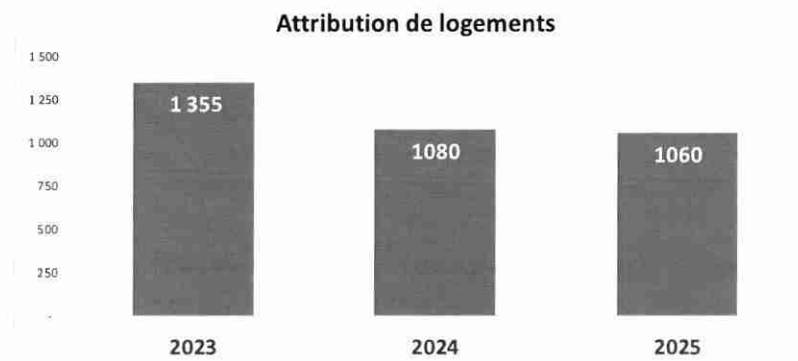
2. Gestion Locative



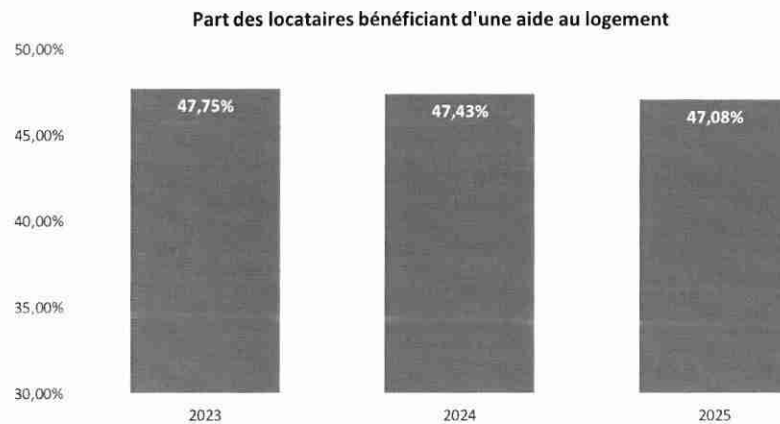
3. Gestion Commerciale



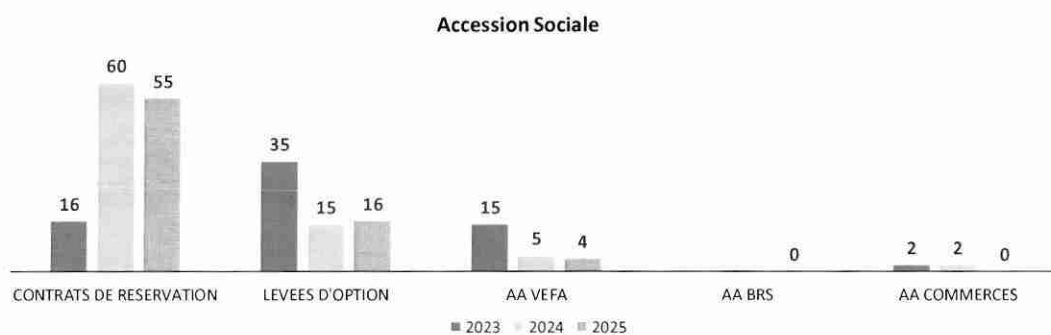
Attribution de logements :



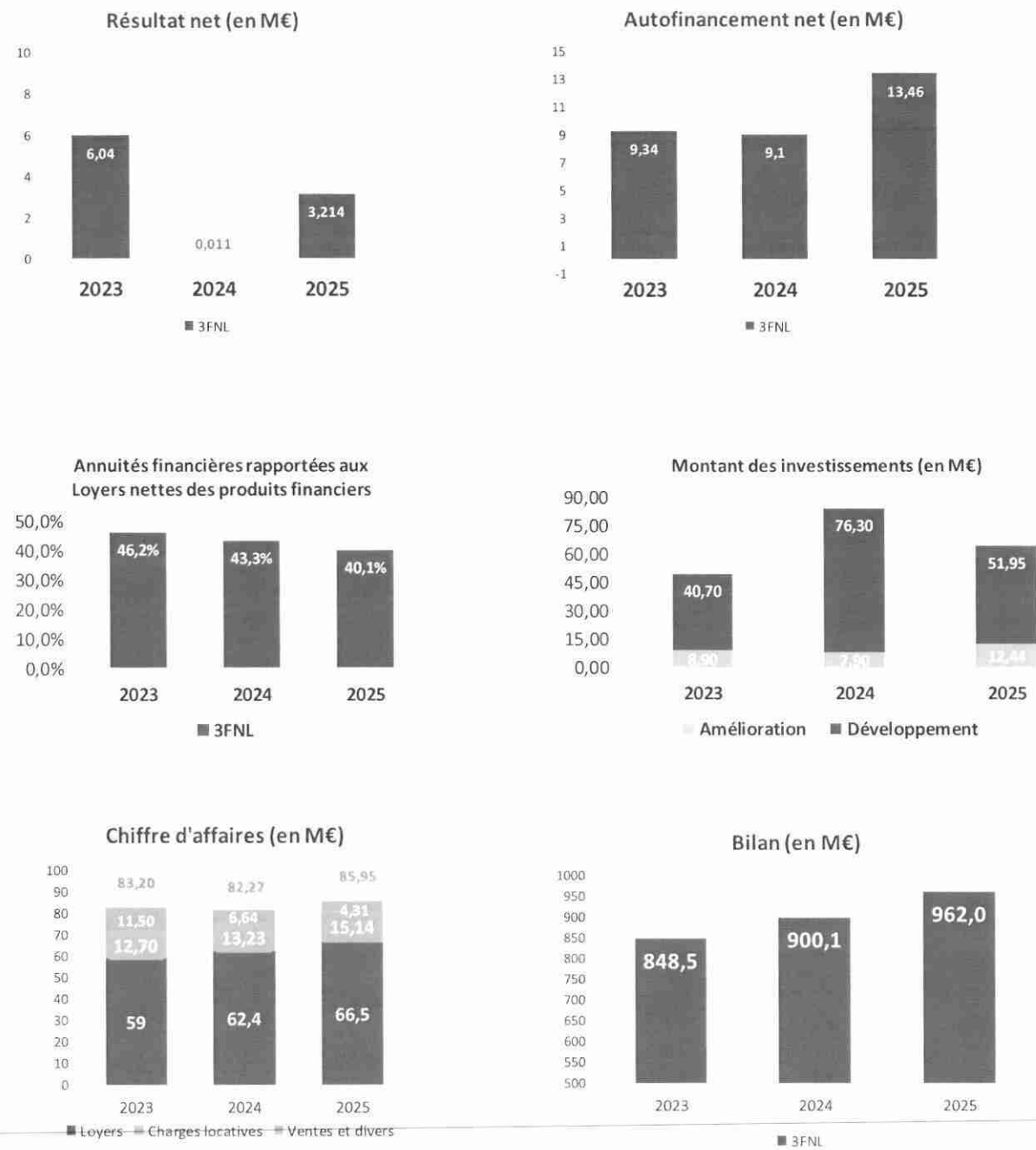
Part des locataires bénéficiant d'une aide au logement :



4. Vente de logements



5. Données financières



CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT

L'année 2025 a été marquée par une mobilisation de 3F Notre Logis au service du projet d'entreprise du Groupe 3F. À travers ses actions de proximité et son implication dans les grands chantiers de transformation, l'entreprise a poursuivi la structuration de nouvelles procédures internes, le développement de dispositifs dédiés aux locataires notamment les locataires seniors, ainsi que l'exploration de modes innovants de construction et de réhabilitation. Ces démarches traduisent la volonté de renforcer l'efficacité opérationnelle tout en anticipant les évolutions du secteur et les besoins des territoires.

Au-delà de sa mission première d'offrir un logement de qualité, 3F Notre Logis accompagne les habitants dans leur parcours de vie. En fédérant partenaires institutionnels, acteurs économiques locaux et structures de l'emploi, l'entreprise contribue à la création de passerelles durables entre habitat, formation et insertion professionnelle. Le dispositif « 1 toit 1 emploi » illustre pleinement cette ambition.

Enfin, cet engagement s'incarne également au sein même de l'organisation. Les collaborateurs, pleinement investis, participent activement à des démarches favorisant le partage d'expériences et l'amélioration continue. La journée « Vis ma vie », à laquelle 25 % des collaborateurs ont pris part, ainsi que la formation pratique managériale suivie par l'ensemble des managers, témoignent de cette volonté d'enrichir les pratiques professionnelles. Cette dynamique interne, est déployée au service de nos locataires.

1. ACTIVITE DE LA SOCIETE

1.1 LE DEVELOPPEMENT D'UNE PRODUCTION NEUVE LOCATIVE ADAPTEE

Depuis quelques années, la production de logements reste ambitieuse mais les besoins continuent d'augmenter fortement.

L'augmentation des coûts de construction et la baisse des aides publiques rendent complexe l'acte de construire, et la période électorale a pu limiter certaines dynamiques.

Avec la fin du Pinel, la majorité des promoteurs ont abandonné la vente à la découpe au profit de ventes en bloc de logements intermédiaires.

C'est dans ce contexte que les équipes de 3F Notre Logis ont continué le développement d'opérations locatives avec des montages souvent complexes.

Elles poursuivent également un travail important sur les friches industrielles acquises courant 2022/2023 afin de rendre possible les opérations d'envergure telles que : Tourcoing Vertbaudet, Tourcoing Maurice Sarraut et Halluin Sylvie Thiriez.

Le développement

3F Notre Logis a signé l'acquisition de terrains ou des contrats de réservation pour 358 logements sur l'année 2025, dont 30 en VEFA, 327 en MOD et 1 en AA :

- 225 engagements fonciers LLS
- 121 engagements fonciers LLI
- 12 engagements fonciers PSLA

La part faible de programmes en VEFA est liée principalement au fait que les promoteurs ont développé majoritairement des opérations LLI et au fait que 3F Notre Logis ait choisi d'acquérir des logements intermédiaires qu'à la condition qu'une programmation significative de logements sociaux soit associée à l'acquisition.

Toutes ces acquisitions ont été réalisées dans la Métropole Européenne de Lille (Bondues, Lille, Wambrechies, Quesnoy sur Deule, Wattrelos, Hem...).

Les financements

3F Notre Logis a obtenu 424 agréments en 2025 contre 370 en 2024, dont 172 agréments LLI, 58 PSLA et 21 BRS.

A l'inverse de l'année dernière la plus grande partie des opérations sont réalisées en Maîtrise d'Ouvrage Directe avec 318 agréments obtenus, ce qui représente 75% de la programmation en MOD et 25% en VEFA.

La part de LLS représente 173 logements (75 PLUS, 50 PLAI et 48 PLS) dont 40% de PLAI sur la programmation PLUS/PLAI.

3F Notre Logis répond ainsi totalement aux attentes de la MEL avec un objectif de 30% de PLAI sur chaque opération locative et une majorité de PLAI en RO (Reconstitution de l'Offre) liée aux préconisations de l'état.

Dans le contexte économique de 2025, deux opérations ont fait l'objet d'une demande de financement en acquisition amélioration. Il s'agit d'une maison sur la commune de Mouvaux et d'une autre à Roubaix.

Les opérations financées sont situées principalement sur le territoire de la MEL (Lille, Mouvaux, Loos, Roubaix, Linselles, Annoeulin, Bondues, Baisieux, Lomme, Ronchin, Quesnoy sur Deule, Wambrechies et Hem). Une opération est située en dehors de la MEL, à Phalempin.

Les emprunts mobilisés restent prioritairement ceux de la Caisse des Dépôts et Consignations et d'Action Logement pour les logements sociaux, et la Caisse d'Epargne pour les logements PSLA.

L'accroissement de l'offre de logements

412 logements dont 95 PSLA et 1 commerce ont démarré en chantier, en 2025.

Il s'agit majoritairement d'appartements avec la réalisation de 364 appartements et 48 maisons (Type de financement : 101 PLUS / 73 PLAI / 72 PLS / 71 LLI et 95 PSLA).

A l'inverse de l'année précédente, la plus grande partie des opérations sont réalisées en MOD avec 274 logements en MOD pour 138 en VEFA.

Répartition des performances thermiques :

- 258 logements certifiés RT 2012 -20% (Wambrechies, Mouvaux, Lille, Hem, La Bassée, Roubaix, Roncq, Halluin, Mons en Baroeul)
- 154 logements certifiés RE 2020 seuil 2022 (Libercourt, Cysoing, Peronne en Mélantois, Quesnoy sur Deule, Phalempin)

La taille moyenne des opérations représente 24 logements.

Les entrées en gestion de logements

En 2025, nous avons livrés 325 logements neufs locatifs sociaux (271 logements collectifs et 54 logements individuels).

Les types de financement sont : 131 logements PLUS, 62 logements PLAI, 51 logements PLS et 81 logements LLI.

95 logements ont été livrés en maîtrise d'ouvrage direct, 230 logements en VEFA.

Viennent s'ajouter à ces entrées en gestion, la livraison de 14 logements en PSLA (10 logements collectifs en MOD et 4 maisons achetées en VEFA)

1.2 UN RENOUVELLEMENT URBAIN DURABLE

L'exécution des opérations inscrites au PNRU

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

L'opérateur France Horizon est missionné pour assurer cette mission avec 4 ménages à accompagner vers un nouveau logement au 31 décembre 2025.

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

Le permis de démolir relatif à l'ESI 8218 L'Archimède/Médicis (79 logements) a été déposé. Une procédure de recours est actuellement en cours à l'encontre de cette autorisation, ce qui n'a pas permis à ce stade le démarrage des travaux.

La qualité de vie dans les quartiers

- Conventions de gestion urbaine de proximité

Dans la continuité des engagements pris dans le cadre du Contrat de Ville et des Solidarités signé sur le territoire de la Métropole Européenne de Lille (MEL), 3F Notre Logis poursuit la mise en œuvre des actions contractualisées avec l'État, la MEL, les communes concernées et l'ensemble des bailleurs. Les dispositifs liés à l'exonération partielle de TFPB (30 %) dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville continuent ainsi de soutenir le déploiement d'actions ciblées au sein des résidences concernées, notamment à Lille, Villeneuve-d'Ascq et Roubaix, ainsi qu'à Amiens. Dans ce cadre, les plans d'actions engagés sont maintenus et consolidés autour du renforcement du sur-entretien du patrimoine, de la sécurisation des sites, de la lutte contre le vandalisme, du développement des équipes de proximité et du renforcement du lien social avec les habitants.

– *Actions dans le cadre du « mieux vivre ensemble »*

Dans le cadre des actions menées en 2025 en faveur du bien vivre ensemble, plusieurs temps conviviaux ont été organisés afin de favoriser les échanges entre habitants et renforcer le lien social au sein des résidences.

Une animation autour du boulodrome de la résidence de la Haute Borne à Villeneuve-d'Ascq a ainsi permis de réunir les résidents autour d'un moment de partage.

Par ailleurs, une animation à l'occasion d'Halloween a été proposée à la résidence Les Meuniers à Lille, offrant un temps festif et intergénérationnel apprécié des habitants.

Enfin, un petit-déjeuner convivial organisé à Boulogne-sur-Mer a permis de créer un espace d'échange informel entre résidents et de renforcer la dynamique collective au sein de la résidence.

– *Concertation, association des habitants*

Afin d'améliorer la qualité des prestations de propreté et de répondre au mieux aux attentes des locataires en matière de cadre de vie, un outil d'évaluation des prestataires, dénommé VTC et développé via SOPRA, a été déployé et intégré à l'interface ULIS. Cet outil vise à renforcer la traçabilité des interventions liées à la propreté, à faciliter le suivi des prestations réalisées par les entreprises et à identifier plus rapidement les éventuels axes d'amélioration.

Une phase d'expérimentation a été menée sur la gérance 2 au cours du dernier trimestre 2025, permettant de tester l'outil dans des conditions opérationnelles et d'en affiner les modalités d'utilisation. Dans la continuité de cette démarche, un programme de formation des équipes est prévu au cours du premier trimestre 2026 afin de favoriser l'appropriation de cet outil et d'en généraliser l'usage. Cette démarche s'inscrit dans une volonté constante d'amélioration de la qualité de service et de renforcement de la satisfaction des locataires.

1.3 LA POSSIBILITE D'ACCEDER A LA PROPRIETE

Vente du patrimoine existant auprès de particuliers

a. Le patrimoine mis en vente et les résultats

En 2025, la politique de vente de logements aux locataires s'est poursuivie avec la signature de 19 promesses de vente (20 promesses signées dont 1 annulation) dont 95% sur la Métropole Européenne de Lille (77% en 2024), et 21 actes authentiques. 14 nouveaux logements individuels ont été mis en vente sur la commune de Comines.

Département	Communes	Zonage	Nbre de promesses de vente	%
Nord	ARMENTIERES	B1	1	95%
	HALLUIN	B1	3	
	LILLE	B1	2	
	TOURCOING	B1	5	
	VILLENEUVE D'ASCQ	B1	2	
	WATTIGNIES	B1	3	
	WERVICQ-SUD	B1	3	
Pas de Calais	LIEVIN	B2	1	5%

Actes authentiques : 21 dont 90 % sur La Métropole Européennes de Lille (83 % en 2024)

Département	Communes	Zonage	Nbre Actes Authentiques	%
Nord	ARMENTIERES	B1	2	90%
	HALLUIN	B1	3	
	LILLE	B1	1	
	TOURCOING	B1	5	
	VILLENEUVE D'ASCQ	B1	3	
	WATTIGNIES	B1	2	
	WERVICQ-SUD	B1	3	
Pas de calais	LIEVIN	B2	1	5%
Aisne	GAUCHY	B2	1	5%

3F Notre Logis a vendu 48% de logements individuels (23% en 2024) et 52% de logements collectifs (77% de logements collectifs en 2024).



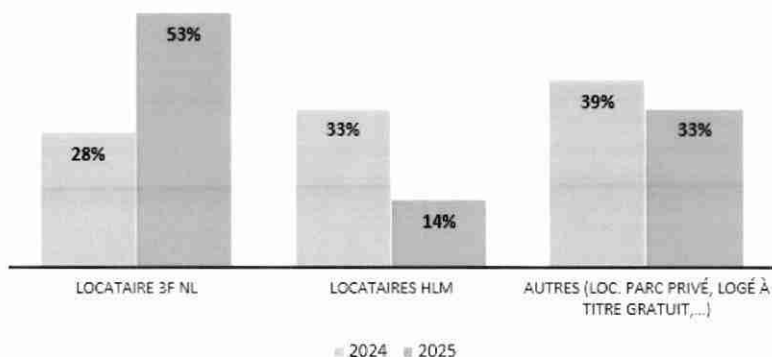
Le chiffre d'affaires et la marge nette engendrés par ces ventes pour 2025 sont en hausses par rapport à 2024.

b. Caractéristiques des acquéreurs

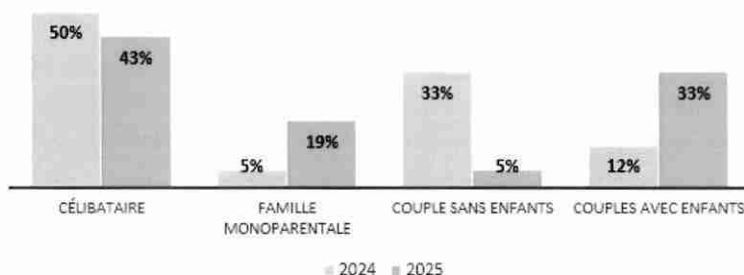
Le profil des acquéreurs se répartit de la manière suivante :



Statut d'occupation antérieure



Composition familiale



En 2025, les constats suivants ont pu être faits :

- Un revenu mensuel moyen en hausse par rapport à 2024, et une baisse de 16.5% de l'apport moyen de nos acquéreurs.
- 67 % des logements ont été vendus à des locataires HLM, dont 53% à des locataires-occupants, ce qui contribue activement au parcours résidentiel ascendant des locataires HLM.
- Une diminution des ventes au profit des couples sans enfants en faveur des familles monoparentale et des couples avec enfant.
- 10 % des logements vendus sont des T1, 76% sont des T3 et T4, 14% sont des T5.

Vente de l'accession sociale dans le neuf auprès de particuliers

a. Vente de l'accession sociale à la propriété et les résultats

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

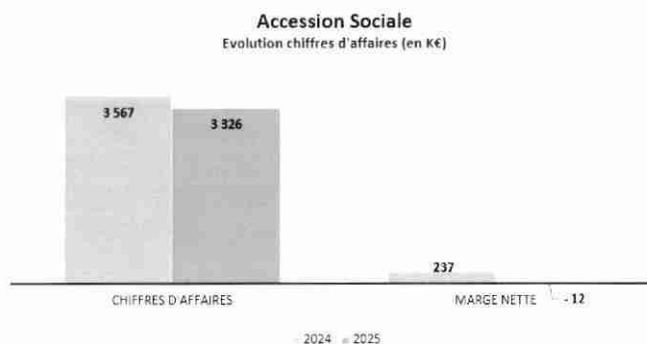
Depuis plusieurs années, 3F Notre Logis diversifie son offre d'accession en proposant de la vente en V.E.F.A (vente en état futur d'achèvement) et en BRS (Bail réel Solidaire).

Courant 2025, 3 nouveaux programmes ont été mis en vente :

- 9 maisons PSLA de type 4, le Hameau de la voie verte à Halluin
- 3 appartements PSLA de type 2 et 3, rue de Tourcoing à Mouvaux
- 29 appartements de type 2, 3 et 4, La Clairière à Libercourt (centre-ville)

En 2025, 3F Notre Logis a signé sur le territoire de la Métropole Européenne de Lille :

- 55 contrats de réservation contre 50 en 2024
- 16 transferts de propriété (PSLA) contre 15 en 2024
- 4 actes authentiques en VEFA, contre 5 en 2024

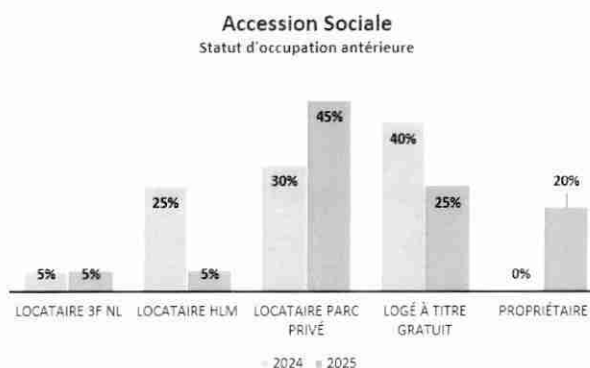


Le chiffre d'affaires engendré par ces ventes pour 2025 représente 3 326 K€ donnant une marge nette de - 12 K€ et est en forte baisse par rapport à 2024. En effet, la majorité des levées d'options réalisées sur 2025 concerne des fins de programmes, livrées depuis plusieurs années :

- A Bondues : Le Bel Arbre (Livraison en 2022) et les Belles Fermes (livraison en 2021)
- A Comines : Green Station (Livraison en 2020) et les Jardins Saint Chrysole (Livraison en 2021)
- A La Madeleine : Rrésidence St Charles (Livraison en 2020)
- A Lille - Coop à Fourchon (Livraison en 2021)
- A Tourcoing – Equinox (Livraison en 2020), My'Art (livraison en 2021), et Quadrilatère des piscines (livraison en 2022)
- A Wattignies - Villas Aquarelles (Livraison en 2021)

b. Caractéristiques des acquéreurs

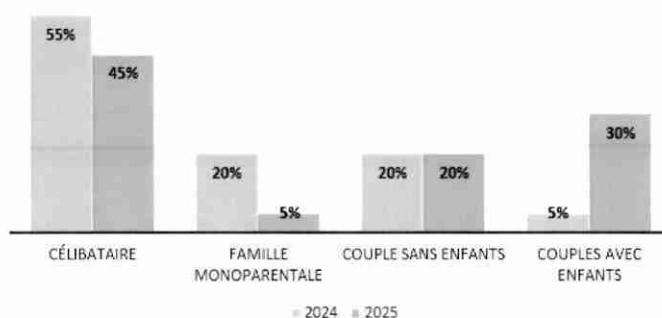
Le profil des acquéreurs se répartit de la manière suivante :



Les primo-accédants représentent 80 % des ventes. 60% des ventes sont réalisées au profit des salariés travaillant dans une entreprise cotisant à Action Logement.

10% des ventes ont été réalisées au profit de ménages issus du parc HLM.

Accession Sociale Composition familiale

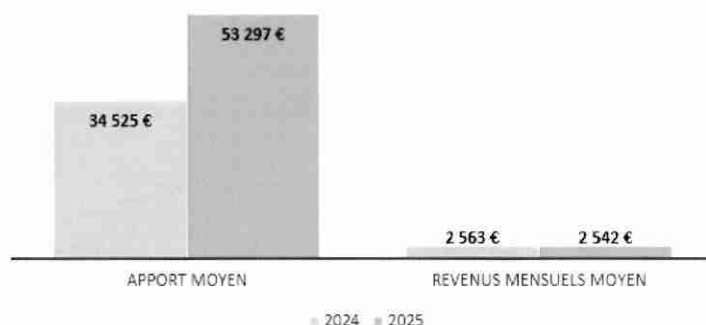


En 2025, une hausse importante de 25 % est constatée au profil des couples avec enfants en défaveur des ventes au profit des familles monoparentales (- 20%), et des célibataires (-5%).

Par contre une stabilisation des ventes au profit des couples sans enfants a été constatée. Cela s'explique notamment par le fait, que les couples avec enfants se positionnent davantage sur du logement individuel que sur du collectif.

En effet 35 % des biens vendus sur 2025 sont des logements individuels de type 4 et 5.

Accession Sociale Profil financier des acquéreurs



En 2025, nous pouvons constater une hausse de 54% de l'apport moyen et un revenu mensuel moyen stable par rapport à 2024.

Vente de terrains auprès des promoteurs privés

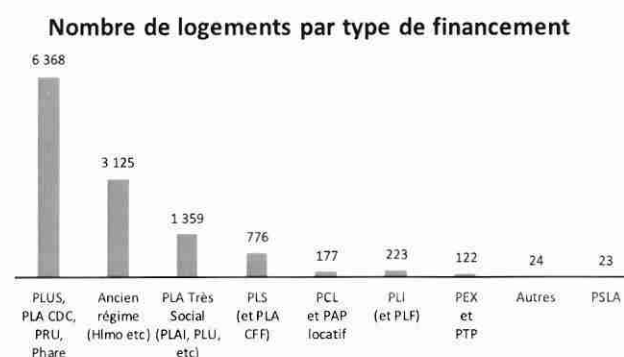
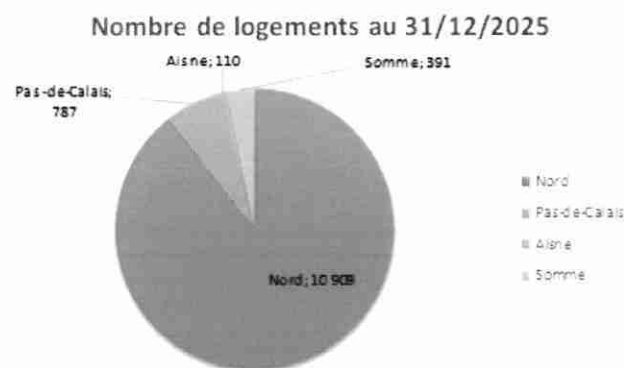
Dans le cadre de ses activités, 3F Notre Logis réalise également des ventes de terrain auprès de promoteurs privés, cette activité a parmi de réaliser, en 2025, un chiffre d'affaires de 5 398 392.17 € pour une marge nette de -557 401.91 € (la marge est négative, les ventes n'ayant pas pu compenser les dépenses).

1.4 UN PATRIMOINE VALORISE

Le patrimoine de la Société

Le patrimoine de 3F Notre Logis est de 12 197 logements au 31/12/2025 dont 75.5% de logements collectifs.

11 804 logements sont conventionnés APL. Le patrimoine social en QPV représente 2 811 logements.



L'entretien et la rénovation des logements

Le Gros entretien : 1.306.579€ ont été dépensés en 2025 pour l'amélioration et la rénovation du Patrimoine. Ils se répartissent comme suit :

Libellé poste	Montant consommé en euros
Bâti	798.522,34
Parties communes	209.327,00
Parties privatives	31.381,00
Ascenseurs	28.851,79
Chauffage	9.858,14
Espaces extérieurs	136.855,06
G.E. travaux PMR	91.783,72

Les immobilisations et résidentialisations représentent un montant de 5.559.000 €, dont en particulier :

- Rénovation des réseaux de chauffage à Villeneuve d'Ascq Pont de bois : 4.170.000€
- Modernisation de chauffage électrique de 192 logements : 386.000 €
- Campagne de remplacement de chaudières de 208 logements : 275.000 €
- Campagne de remplacement de fenêtres de toit (Velux) de 54 logements : 245.000 €
- Ainsi que le lancement de la rénovation de l'espace Accueil de 3F Notre Logis à Villeneuve d'Ascq Pont de Bois pour un montant global de 501.000 €

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

Travaux de réhabilitation

Mises en chantier : 447 logements ont bénéficié d'un ordre de service de démarrage de travaux pour un montant d'investissement total de 24.423.000 €

- Halluin Verkindère - 32 logements
Reprise complète des façades, remplacement des menuiseries, modification du hall d'entrée, isolation des plafonds des garages, des murs garages, mise aux normes électriques, désimperméabilisation des sols des stationnements extérieurs, pose de panneaux solaires
Passage de l'étiquette D à B.
- Linselles Rue de la Paix 12 + 16 logements
Remplacement des menuiseries, isolation des façades, remplacement des couvertures, réfection de l'électricité, aménagement PMR en salles de bains, création de système de ventilation ou réfection, création de terrasses accessibles.
Passage de l'étiquette E à C.
- Lille Bd Vauban – 3 logements
Restructuration des logements avec reprise de structure / planchers, pose de ballons thermodynamiques et radiateurs électriques, remplacement des portes d'entrée, réaménagement du hall et mise en conformité électriques, isolation des combles.
Passage de l'étiquette D à C.
- Bousbecque Peupliers V – 10 logements
Réfection de la toiture avec isolation, remplacements de certaines menuiseries et pose de volets roulants, pose de ballons thermodynamiques, remplacement des radiateurs, réfection des sanitaires et adaptation PMR, réfection des installations électriques, reprise d'assainissement et création de zone de stockage des poubelles
Passage de l'étiquette de F à C
- Boulogne Sur Mer – 339 logements
Traitement des façades, réfection de la toiture, remplacement des menuiseries extérieures, mise en sécurité électrique, adaptation PMR de certaines salles de bains, réfection des réseaux de chauffage/eau chaude en vide sanitaire
Passage de l'étiquette E à C
- Bousbecque – Processions – 4 logements
Remplacement de menuiseries, isolation des combles, rénovation de la ventilation, pose de PAC air-eau pour certains logements, traitement contre l'humidité de la cage d'escalier, isolation du plancher haut de la cave
Passage de l'étiquette G à C
- Verlinghem résidence Le Chêne - 10 logements
Remplacement des menuiseries, isolation des combles, remise en état électrique, pose de ballons thermodynamiques, adaptation douche PMR, pose de volets roulants électriques, remplacement des radiateurs électriques
Passage de l'étiquette G à C
- Halluin résidence Pasteur – 3 logements
Remplacement du système de chauffage et production d'eau chaude, pose de ballons thermodynamique, isolation des façades par l'extérieur, mise en sécurité électrique, réfection des menuiseries extérieures, réfection des parties communes
Passage de l'étiquette G à C

- Quesnoy sur D résidence Belle Porte 2 – 18 logements
Isolation par l'extérieur, remplacement des menuiseries, réfection de la toiture terrasse et chauffage.
Passage de l'étiquette G à C

Ces opérations sont financées en fonds propres à hauteur de 4.256.854 €, bénéficient de 401.000€ de subventions et des prêts à hauteur de 19.765.712 €

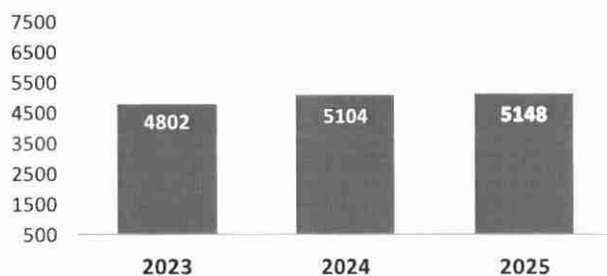
159 logements réhabilités ont été livrés en 2025 :

- Frelinghien allée des Capucines – 18 logements
Isolation des façades, réfection des couvertures, remplacement de menuiseries, isolation de la dalle de garages, réfection de l'étanchéité des balcons, remplacement de garde-corps, réaménagement des parties communes, réfection des accès extérieurs des entrées et créations de terrasses privatives en rez de chaussée, création VMC
Etiquette C
- Linselles 8 et 62 Cité Sté Marie – 2 logements
Isolation des murs, de la toiture, recloisonnement, nouvelle installation électrique, plomberie, chauffage eu eau chaude par chaudière gaz et réfection sols et murs ainsi que les extérieures.
Passage de G à C
- Wervicq Touraine Anjou – 64 logements
Réfection des parties communes, amélioration des accès extérieurs, isolation des planchers des sous-sols, pose d'une isolation par l'extérieur, remplacement des garde-corps, menuiseries, mise aux normes électriques, remplacement des radiateurs et chaudières.
Passage de E à C
- Lille Vauban – 48 logements
Mise en sécurité électrique et remplacement de toutes les menuiseries
Etiquette D
- Armentières 3 rue du Fort Malakoff - 1 maison
Isolation des murs, de la toiture, recloisonnement, nouvelle installation électrique, plomberie, chauffage eu eau chaude par chaudière gaz et réfection sols et murs.
- Lille rue Nationale – 5 logements
Isolation des combles, mise en place d'une VMC, réfection des parties communes (sols et murs), remplacement des menuiseries extérieures et portes palières, mise aux normes électriques, remplacement des radiateurs.
Passage de E à C
- Wervicq Sud Platanes V – 21 logements
Réfection des toitures avec isolation des combles, isolation des murs par l'extérieur, réfection des accès extérieurs, réfection des salles de bains accessibles PMR, remplacement des radiateurs, mise aux normes électriques
Passage de E à C

Enfin, 20 logements ont bénéficié d'aménagement PMR pour un montant global de 92.000 €.

- 6921 logements bénéficient d'une étiquette A, B ou C au 31/12/2025 (soit 56.7 % du patrimoine).
- Les opérations de réhabilitation livrées en 2025 ont toutes atteint au minimum l'étiquette C en performance thermique.
- L'ensemble de la campagne Nouveaux DPE est achevé : 11205 DPE nouvelle version.
- Travaux de modernisation de chauffage électrique (192 logements pour 386.000€ - voir paragraphe précédent)
- Les contrats de maintenance ascenseurs et assainissement ont été renégociés.

Elle s'élève pour l'année 2025 à 5.2 M€ soit 7.8 % en pourcentage des loyers par rapport à 8.3 % des loyers en 2024.

TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES
en K€

La demande de logement :

Le graphique circulaire illustre les motifs de demande d'aide sociale en logement. Les données sont les suivantes :

Motif	Pourcentage
Autre	18%
Changement du lieu de travail	2%
Départ de personne(s) à charge du foyer	3%
Divorce ou séparation	7%
En procédure d'expulsion	0%
Logement bientôt démol	3%
Logement éloigné de la famille	2%
Logement éloigné des équipements et services	0%
Logement éloigné du lieu de travail	3%
Logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie	6%
Logement indigne	1%
Logement repris ou mis en vente par son propriétaire	5%
Logement non décent	6%
Logement trop cher	13%
Logement trop grand	2%
Logement trop petit	24%
Public suivi par l'ASE	0%
Rapprochement familial	2%
Violence au sein du couple	2%

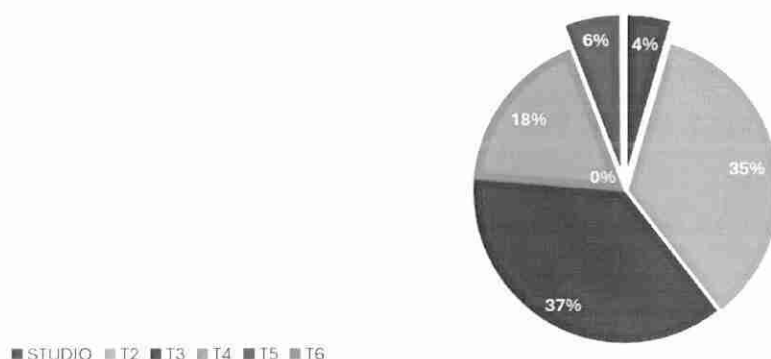
Les données de l'année 2025 mettent en évidence que les demandes sont principalement motivées par des contraintes économiques et par l'inadéquation du logement aux besoins des ménages. On observe également une part notable de demandes liées à la qualité du logement, comme les logements non décents ou indignes, ainsi qu'à l'inadaptation au handicap ou à la perte d'autonomie. A noter toutefois, qu'une bonne partie des demandeurs ne motivent pas leur demande de logement social (environ 20% des demandes n'ont pas de motif renseigné).

Les types de logements demandés

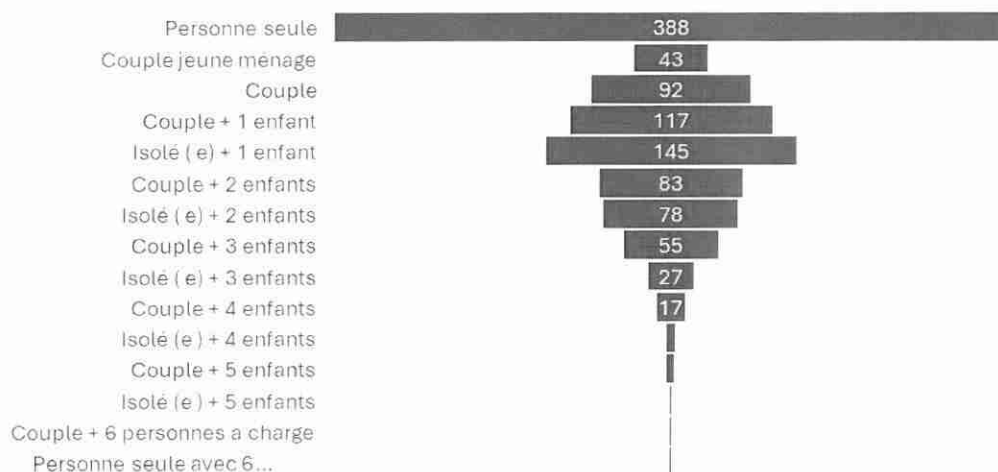
72 % des attributions concernent des logements de typologies T2 et T3, contre 78 % en 2024. On observe par ailleurs une légère augmentation de la libération des grandes typologies : +6 %. Cette évolution peut notamment s'expliquer par le déploiement des CALEOL et par le travail mené sur les parcours résidentiels de nos locataires.

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

TYPLOGIE DES LOGEMENTS ATTRIBUES



Composition familiale des signataires de bail



Les ménages composés d'une ou 2 personnes restent majoritaires en adéquation avec la nature des produits livrés ou qui se libèrent. La part des ménages Isolé + 1 enfant reste la deuxième catégorie de ménage la plus logée.

Les nouveaux locataires

L'année 2025 a généré un volume de baux signés comparable à celui de l'exercice précédent avec une part de livraisons neuves d'environ 29%.

Cette stabilité est à souligner dans un contexte de diminution continue du taux de rotation.

Il est également à noter que le développement des programmes en LLI et en PLS (environ 25% des logements neufs livrés) a fait évoluer l'activité du service Attribution, impliquant une méthode de travail différente de celle utilisée pour les logements locatifs sociaux plus classiques. En complément de l'outil national de recherche (SNE), l'équipe a aussi développé et renforcé des canaux complémentaires, notamment des partenariats avec les ministères, avec La Poste, et avec Action Logement, ainsi que des démarches plus prospectives afin d'identifier les candidats potentiels.

Nous pouvons noter que la part des ménages de moins de 30 ans, logés en 2025, représente 28% de des nouveaux locataires, et la part des ménages âgés de plus de 65 ans représentent 18% des entrées sur l'année.

Commissions d'attribution

Les commissions d'attribution CALEOL et autres commissions de décision cf.LLI	
Nombre de CALEOL	138
Nombre de dossiers candidatures présentées	3 453
Nombre de dossiers candidatures acceptées (dont logements locatifs intermédiaires)	1 245 (70)
Nombre de dossiers candidatures attribuées avec ordre (dont logements locatifs intermédiaires)	2053 (3)
Nombre de dossiers candidatures refusées (dont ménages prioritaires – CCH L441/DALO/ACD)	155 (23)
Nombre de désistements (dont ménages prioritaires – CCH L441/DALO/ACD)	323 (64)

En 2025, l'activité des commissions d'attribution de logements a connu une évolution par rapport à 2024.

En effet, 138 commissions ont été organisées en 2025 contre 119 en 2024.

Le nombre de dossiers présenté a légèrement diminué, passant de 3 614 dossiers en 2024 à 3 453 en 2025. Cette baisse peut s'expliquer notamment par la tenue de commissions spécifiques, notamment pour les logements locatifs intermédiaires (LLI), pour lesquelles un seul candidat est généralement présenté.

Concernant les décisions prises, le nombre de dossiers acceptés en rang 1 reste globalement stable, avec 1 245 dossiers en 2025 contre 1 243 en 2024. Cela montre une continuité dans la capacité d'attribution des logements.

En revanche, le nombre de refus en commission augmente, passant de 136 refus en 2024 à 155 en 2025, soit 4,48 % des dossiers présentés.

Ces refus sont principalement liés à des dossiers incomplets, ce qui souligne l'importance d'un accompagnement renforcé des demandeurs dans la constitution de leur dossier.

Par ailleurs, les désistements ou refus de logement par les ménages attributaires restent relativement stables, avec 323 désistements en 2025 contre 315 en 2024.

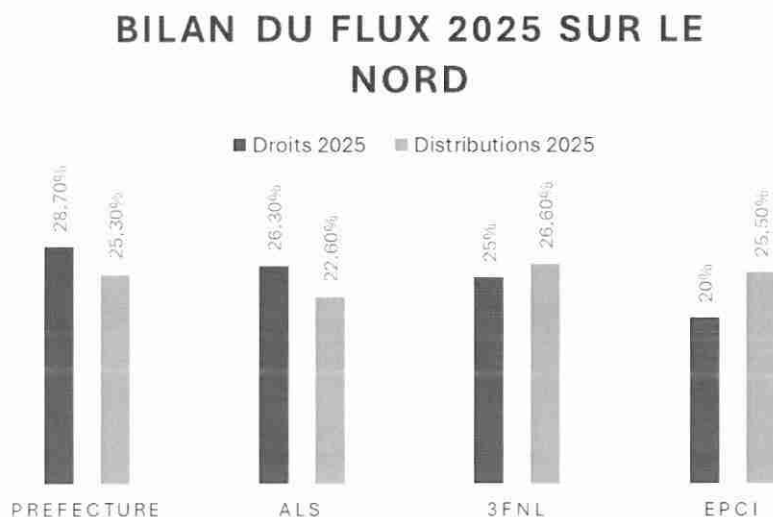
Globalement, l'année 2025 se caractérise donc par une intensification de l'activité des commissions, une stabilité des attributions, mais également une légère augmentation des refus en commission.

La gestion en flux

Après deux années de mise en œuvre de la gestion en flux des contingents réservataires conformément à la loi Loi ELAN, il convient de souligner la capacité d'adaptation de l'équipe commerciale ainsi que celle des collectivités et d'Action Logement Services.

Globalement l'analyse montre que la structure des attributions reste relativement cohérente avec la répartition des droits de réservation, même si quelques ajustements apparaissent entre les droits théoriques et les logements effectivement attribués. Les principaux réservataires conservent ainsi un rôle central dans l'accès au logement social.

En exemple ci-dessous, le bilan de la distribution sur le département du Nord :



Publics prioritaires et situations d'urgence

Dans le cadre du PDALHPD, 254 familles ont été relogées en 2025 (pour un objectif fixé à 378) dont 30 relevant du dispositif DALO et 78 sortants d'hébergement.

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

Cet objectif est atteint dans le département de l'Aisne. 3F Notre Logis est à 62% sur l'atteinte des objectifs dans le département 59, sachant que le nombre de publics prioritaires à reloger est passé de 280 en 2024 à 348 en 2025 (lié au nombre d'attributions totales). Il convient de poursuivre les efforts déployés en 2025 afin d'optimiser l'identification de la bonne solution logement à ces profils fragilisés.

Afin de mettre en œuvre les moyens à notre disposition, nous avons mis en place fin 2025 une procédure de "captation interne" : les logements qui se libèrent doivent être présentés chaque vendredi en GTRM, dans le cadre des relogements NPRU. Les logements "non captés" par les chargés de relogement sont ensuite analysés par les CAS ACCES pour positionner des publics prioritaires et c'est seulement s'il n'y a pas de publics prioritaires correspondants que le logement repart dans le circuit normal.

En parallèle, nous avons lancé le projet « 1 Toit, 1 Emploi » en Juin 2025 avec l'arrivée d'une collaboratrice en CDD de 12 mois pour le déploiement. Conçue à la suite d'échanges nourris avec les partenaires du Conseil départemental du Nord, cette démarche poursuit l'objectif d'optimiser l'accompagnement de publics spécifiques tels que les jeunes sortants du dispositif de l'aide sociale à l'enfance et bénéficiaires du RSA coachés.

Après une première expérimentation à l'été 2025, un « job dating » et « bail meeting » ont eu lieu le 17/11/25 dernier au sein du département du Nord, lors de laquelle nous avons reçu (équipe ASCO et CAS) près de 60 candidats au logement et dans un parcours d'insertion professionnelle. A date, près de 25 candidats ont trouvé un logement.

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

Un partenariat a également été signé en septembre 2025 avec ARELI, afin de favoriser les passerelles de relogements (temporaire à autonome) entre leurs candidats ARELI et les logements 3F Notre Logis.

Ces candidats sont tous dans le Plan. Un accompagnement est mis en place pour ces candidats qui accèdent à nos logements avec la structure ARELI ce qui permet d'améliorer l'appropriation du logement mais également le suivi.

La mobilité

En 2025, 122 mutations ont été réalisées, dont 6 permutations.

Près de 42 % de ces mutations concernent des logements de grandes typologies (T4 ou T5), dans le cadre du traitement des situations de suroccupation.

En 2024, 117 mutations avaient été réalisées, dont 5 permutations.

Les locataires associatifs

En 2025, des rencontres ont eu lieu entre les associations titulaires des baux associatifs afin de créer du lien.

De nouveaux baux ont été signés, notamment sur Grande Synthe avec l'Armée du Salut, mais également avec EVIE, en lien avec la mairie d'Halluin dans le cadre de la lutte contre les violences conjugales.

La prévention et la gestion des situations de précarité

47 demandes internes en 2025 ont donné lieu à une prise en charge par la Chargée d'accompagnement social Maintien.

57 locataires ont été confiés aux associations partenaires pour un accompagnement social.

La gestion des partenaires s'est recentrée sur EOLE et FRANCE HORIZON.

SOLI AIDE a de nouveau été réactivé fin 2025 pour des aides sur quittances, pour les plus fragiles.

Les saisines FSL maintien ont été poursuivies cette année.

1.6 LA QUALITE DE SERVICE AU CŒUR DE L'ENTREPRISE

Le pôle qualité de service

Créé en 2024, le Pôle Qualité de Service Accueil et Administratif s'appuie depuis 2025 sur plusieurs indicateurs permettant d'objectiver les différents sujets et notamment concernant :

1. Un service accueil Client garantissant une qualité de service optimale :
 - Traitement optimisé des courriers, mails, visites
 - Accueil efficace et de qualité :
 - Des clients (1 549 demandes techniques et 1757 demandes administratives reçues en agence)
 - Des visiteurs (747 visiteurs reçus en agence)
 - Des demandeurs de logement (1 937 demandeurs de logements reçus en agence, 290 CERFA enregistrés, 31 renouvellements de demandes de logements traités)

3F Notre Logis a mis en place une enquête à destination des tous les visiteurs confondus (client, demandeurs, visiteurs), la satisfaction globale est de 83.5%.

2. Des missions d'appui de la direction clientèle
 - À la gestion locative (SLS, attestations d'assurances...)
 - À l'attribution
 - Administration des commissions d'attribution de logement (117 CAL organisée)
 - RPLS (16 demandes d'immatriculation)
 - Convention de réservation...)
3. Une démarche Qualité de service en accord avec les attentes du Groupe 3F
 - Amélioration continue des process (déploiement de VTC sur la gérance 5 et déploiement sur les autres gérances prévus en 2026, paiement du dépôt de garantie sur l'espace locataire), expérimentations (systématisation des SMS et début de l'expérimentation des Clefs passes) et capitalisations
 - Partage en continu des bonnes pratiques et retours d'expériences en lien avec la communication interne

Les engagements de service

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

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

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

En 2025, un travail sur la refonte de ces engagements a démarré avec le groupe. Ces nouveaux engagements devraient être déployés en 2026 dans le cadre du projet d'entreprise.

- *L'accueil des nouveaux locataires*

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

Les indicateurs qualité sont d'un bon niveau et les locataires sont en grande majorité satisfaits des actions menées par 3F Notre Logis : la satisfaction globale (prestations, logement, résidence) atteint en 2025 un taux de 84.2%. D'autres critères sont également évalués comme par exemple :

- Les informations fournies lors de l'emménagement (sur le bail : 84.3% et sur les contrats d'entretien (77.1%))
- Les caractéristiques générales du logement (90.9% de satisfaction)
- La satisfaction concernant les parties communes (87.7%)

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

Elles permettent :

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

En 2025, 3F Notre Logis a réalisé un livret d'accueil à destination des locataires des logements neufs reprenant l'essentiel des informations, des contacts et des bons réflexes afin d'améliorer notre communication.

Enfin, l'enquête satisfaction Nouveaux entrants sera désormais analysée trimestriellement sous plusieurs angles (copropriété, logements neufs, quartier prioritaire de la ville, gérance) et diffusée à l'ensemble des protagonistes de la qualité de service afin de pouvoir mettre en œuvre et analyser les actions en cours.

- *Baromètre de satisfaction 2025*

En 2025, 3F Notre Logis a participé à l'enquête biennale (ou baromètre de satisfaction) mené par Action Logement. Ce baromètre, réalisé sur un échantillon représentatif de nos locataires (8,7% du parc), permet de mesurer la qualité du service rendu et d'identifier les axes d'amélioration des bailleurs sur :

- La satisfaction liée à la résidence et au logement ;
- La satisfaction liée aux prestations (notamment la propreté des parties communes, les interventions techniques...) ;
- La satisfaction liée aux échanges avec le bailleur (notamment l'accueil, le traitement des demandes...) ;
- La satisfaction globale bailleur

Nous observons une baisse symptomatique de certains indicateurs que nous partageons avec la plupart des bailleurs sociaux ayant participé à cette enquête et notamment sur les items suivants :

- La satisfaction globale : 74,5% (-8% par rapport à 2023)
- Le traitement des demandes administratives : 50% (-7,4% par rapport à 2023)
- La propreté des parties communes : 64,8% (-2,1% par rapport à 2023)

Cependant d'autres items ont fait l'objet d'amélioration et notamment :

- Le fonctionnement des équipements des parties communes : 73,1% (+3,3% par rapport à 2023)
- Les caractéristiques générales du logement : 85,1% (+9% par rapport à 2023)
- La sécurité et la tranquillité : 76,1% (+4,9% par rapport à 2023)

En 2026, 3F Notre Logis a mis en place un plan d'action pour répondre spécifiquement aux dysfonctionnements bailleur résultant à une insatisfaction des locataires.

Le service clientèle

En 2025, le service clientèle 3F a traité 50 095 appels pour le compte de 3F Notre Logis, ce qui représente 7 % des 690 945 appels traités pour l'ensemble du groupe.

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

La qualité de service du service clientèle pour le traitement des appels traités pour 3F Notre Logis est de 66 %.

Dans le même temps, le service clientèle a traité 12 407 demandes émanant de l'espace locataire.

Les fiches synthèses contrat ainsi qu'un tableau pour la gestion des badges est émetteur ont été transmis au service clientèle du groupe 3F afin que celui-ci puisse orienter au mieux les locataires.

Les demandes locataires

En 2025, 46 851 affaires ont été créés et traitées pour 3F Notre Logis dont 27 081 ont été traitées directement par les équipes de 3F Notre Logis.

Les demandes techniques le plus souvent traitées par les équipes de 3F Notre Logis concernent la plomberie, le chauffage, les infiltrations, la menuiserie et représentent 27% du total des demandes.

Les demandes administratives le plus souvent traitées par les équipes de 3F Notre Logis concernent les avis d'échéances (explications, règlement, APL) et sur les contrats (résiliation, modification de situation familiale) et des demandes de documents (attestations) soit 8% du total des demandes.

Les actions de proximité

Dans le cadre de sa politique de proximité et du renforcement du lien avec les habitants, 3F Notre Logis poursuit son engagement à travers différentes actions menées au sein de ses résidences.

Ainsi, l'organisme participe chaque année à la journée « Cleaning Day » organisée à Villeneuve-d'Ascq, dédiée à la sensibilisation à la propreté et à l'amélioration du cadre de vie.

Par ailleurs, des temps conviviaux sont régulièrement proposés aux locataires, tels que des animations organisées à l'occasion des fêtes de Noël, notamment sur la résidence du Pont de Bois.

Enfin, des rencontres en pied d'immeuble ont été mises en place sur plusieurs résidences, notamment à Saily, Tourcoing et Bondues, permettant de favoriser les échanges directs avec les habitants et de renforcer la présence de proximité des équipes.

Les indicateurs de gestion

Le taux de rotation montre une tendance globale à la baisse sur 2025 (6.68%) , à l'instar des années précédentes (7.35% en 2024 et 7.41% en 2023).

Le taux de vacance commerciale est de 1.06% en 2025 (1.19% en 2024) : L'année 2025 est marquée par la création de la direction de la clientèle (avril 2025) ainsi que l'intégration des assistants commerciaux au sein des 4 gérances.

Le changement de secteur, désormais bien apprivoisé par les assistants commerciaux, ainsi que la mise en place de points réguliers entre les équipes, contribuent à la diminution de la vacance commerciale.

Nous constatons une amélioration progressive avec une baisse de la vacance commerciale, constante sur les derniers mois de 2025

La société a appliqué au 1er janvier 2025, pour les locataires des programmes conventionnés et non conventionnés, une augmentation uniforme des loyers de 3.26 % (sauf sur les logements en étiquette F et G).

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

- Les loyers : 68.72 M€
- Le RLS : -2.65 M€
- Le SLS : 0,42 M€
- Les charges locatives : 15.14 M€
- La vente Accession et levée d'option PSLA : 3.68 M€
- Les autres produits (dont les locations diverses et les mandats de gestion) : 0.62 M€

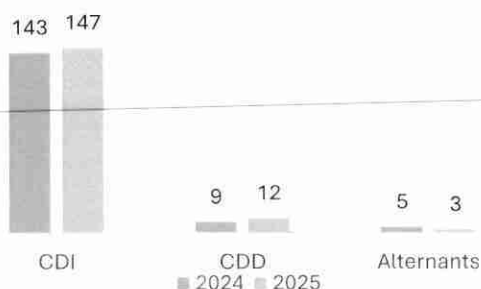
Le taux de locataires prélevés s'établit à 73.54 % versus 74,03%.

L'année 2025 affiche un taux de recouvrement de 98,18 % en légère diminution par rapport à l'objectif fixé à 98.4 %.

1.7 DES EQUIPES ENGAGEES

L'effectif au 31 décembre 2025

L'effectif total présent au 31 décembre 2025 est de 162 (CDI, CDD et alternants)



La gestion des compétences et des parcours professionnels

Les parcours professionnels et les souhaits de formation et d'évolution sont facilités et exploités par le déploiement du nouvel outil SIRH du Groupe, « Mon Parcours 3F ».

A ce titre, les collaborateurs ont notamment la possibilité de suivre des cursus métier afin de développer leurs compétences et de favoriser leur employabilité. Ce nouvel outil SIRH permet ainsi de donner accès à un catalogue de formation, de piloter les entretiens annuels et professionnels, les campagnes d'augmentation individuelle et les campagnes de primes. Cet outil facilite aussi l'accès à la bourse à l'emploi, et ainsi la mobilité interne.

Des parcours professionnels ont été identifiés et valorisés par des mobilités et des promotions en interne : ainsi, 8 collaborateurs ont pu accéder à une évolution professionnelle assortie d'une revalorisation salariale.

Afin de favoriser la découverte d'autres expertises, de renforcer la transversalité, de mieux comprendre les enjeux des autres services, et de renforcer la cohésion interne, une journée « Vis ma Vie -Découverte métier » s'est déroulée courant septembre 2025 avec 25% des collaborateurs.

En parallèle de la réalisation des entretiens annuels et professionnels lors du premier semestre 2025, une campagne de revue du personnel a été menée au second semestre 2025 afin de partager et mettre à jour la cartographie des Ressources Humaines et de déterminer le plan d'actions associées.

Le lancement d'une formation managériale à destination des managers du comité de direction élargi sur plusieurs mois s'inscrit également dans cette volonté d'accompagner au mieux les collaborateurs dans leur montée en compétences et celles de leurs équipes.

L'amélioration du cadre de travail

Le projet « Les 10 chantiers de la transformation initiés » en 2024 a été poursuivi en 2025 avec notamment la mise en place d'un intranet dédié permettant l'animation et le suivi de l'ensemble des actions menées. Les « 10 chantiers de la transformation » sont les suivants :

- 3F à tous les âges de la vie
- Communication externe
- Accompagnement des membres du Conseil d'Administration
- Culture d'entreprise
- Développement des compétences
- Frugalité et développement
- Notre parc de demain
- Les grands équilibres financiers du secteur du logement social
- Qualité de service
- Sécurité juridique

De nombreuses actions contribuant au bien-être, à la qualité de vie et aux conditions de travail des collaborateurs ont été menées en 2025 :

- L'accompagnement à la retraite a été mis en place pour 6 collaborateurs par une psychologue du travail spécialisée sur ce thème : Elle a pu accompagner les collaborateurs de la constitution du dossier de demande de retraite à la gestion de la transition vie professionnelle/retraite avec préparation du nouveau projet de vie.
- Une formation à la sensibilisation au vieillissement dans une journée immersive a été organisée (30 collaborateurs concernés)

- L'accompagnement des salariés en situation de handicap s'est poursuivi, ainsi que l'aide dans le montage de dossier de reconnaissance de travailleur handicapé.
- Un atelier de travail sur le Document Unique d'Evaluation des Risques Professionnels et du Programme Annuel de Prévention des Risques Professionnels et d'Amélioration des Conditions de Travail a été tenu
- Quatre séminaires au sein de la Direction Clientèle ont été animés, ainsi qu'un séminaire au sein de la Direction Financière et du pôle Etudes et Projets.
- Un séminaire d'entreprise avec tous les collaborateurs s'est tenu en juin 2025
- La Tradition d'un déjeuner de Noël pour l'ensemble des salariés, animé par les collaborateurs arrivés sur l'année, s'est poursuivie
- Des animations autour des grands journées thématiques ou mois thématiques : Journée, international du droit des femmes, Octobre rose, Movember, ont été organisées
- Enfin, des moments de cohésion ont été régulièrement organisés : Galette des rois, journée de cohésion, déjeuner convivial du CSE, journées dress code, repas de Noël.

Les instances représentatives du personnel

Elles ont été réunies à 9 reprises pour assurer un dialogue social constructif et de qualité.

Les partenariats et actions significatives

- Le partenariat avec SQUAD EMPLOI a été reconduit en 2025 avec l'accompagnement de 7 jeunes diplômés.
- 9 collaborateurs ont animé le forum de recrutement « 1 Toit 1 emploi »
- 3F Notre Logis a participé à des actions solidaires : Collecte Restaurants du Cœur, "Les vies denses", Ludopital

1.8 EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

L'année 2025 marque une étape structurante pour 3F Notre Logis avec l'élaboration de son premier Plan Stratégique de Patrimoine. Il constitue un socle essentiel pour renforcer la cohérence de nos actions et anticiper les défis techniques, environnementaux et sociaux auxquels nous devons répondre.

Les prochains mois seront également déterminants avec la préparation de la première Convention d'Utilité Sociale issue de la fusion entre Notre Logis et 3F Nord Artois. Cette démarche, stratégique et collective, permettra d'affirmer nos engagements au sein du territoire et de formaliser nos objectifs opérationnels. Elle s'inscrit dans la continuité de nos actions en faveur d'un service de qualité et d'un accompagnement durable des habitants.

Enfin, 3F Notre Logis s'apprête à ouvrir un nouveau chapitre de son développement en devenant Organisme de Foncier Solidaire. Cette évolution constitue une opportunité majeure pour diversifier notre offre et proposer des solutions innovantes en matière d'accession abordable.

Au terme de cette année dense et structurante, 3F Notre Logis réaffirme son ambition : poursuivre sa transformation, renforcer ses partenariats et demeurer un acteur de confiance au service des territoires et de leurs habitants.

2. ETATS FINANCIERS

2.1 PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS ET METHODES D'EVALUATION

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

2.2 EXAMEN DES COMPTES ET RESULTAT

Bilan

Le total du Bilan passe de 900.1 M€ en 2024 à 962.01 M€ en 2025.

La variation des capitaux propres s'explique principalement par l'augmentation de capital 2025 (+1.5 M€), le résultat 2025 ainsi que par la variation des subventions d'investissement.

Les provisions pour risques et charges comprennent notamment la Provision pour Gros Entretien (0.26 M€) et la provision pour départ en retraite (0.86 M€). Sa diminution s'explique principalement par la reprise de la provision sur Gros Entretien (0.25 M€) et de la provision pour départ en retraite (0.14 M€).

Les dettes financières évoluent et intègrent une baisse des ICNE (+0.7 M€) et des intérêts différés pour 0.15 M€, la souscription de nouveaux emprunts (+71 M€ dont 14 M€ concerne l'achat du terrain de Bondues) et le remboursement d'emprunt (-14.4 M€) dont 1.7 M€ pour des remboursements d'emprunts PSLA. Il n'y a plus de ligne de trésorerie en 2025 soit -20 M€.

Les autres dettes sont constituées par les dettes fiscales et sociales (2.9 M€), dettes sur immobilisations (5.4 M€) et les produits constatés d'avance (7.88 M€)

L'actif net immobilisé évolue en fonction de la hausse des immobilisations (hors immobilisations financières). La dotation aux amortissements s'élève à 24.4 M€ en 2025.

Le stock accession progresse de 0.5 M€. Il tient compte de la progression d'activités sur les opérations en cours et sur les nouvelles opérations ainsi que de la diminution de l'en cours des logements en phase locative (16 levées d'option PSLA et 14 mises en services en 2024).

Le total des disponibilités au 31 décembre 2025 s'élève à 14.8 M€ dont 6.8 M€ de placements et en progression de 6 M€ par rapport à 2024.

Les autres créances se composent notamment de subvention à recevoir pour 17.7 M€ en diminution de 0.5 M€ par rapport à 2024.

Loyers

Les loyers quittancés sont de 66.48 M€ en 2025 par rapport à 62.40 M€ en 2024 soit une progression de 4.08 M€.

Les loyers logements progressent de 3.34 M€ et tiennent compte :

- De l'augmentation de l'IRL de 3.26 % en 2025 (sauf sur les logements F & G pour 1.9 M€)
- Des livraisons 2024 en année pleine pour 1.8 M€
- Des livraisons 2025 pour 0.7 M€
- Des ventes 2024 (18 logements) et 2025 (21 logements) : -0.2 M€

Le taux de la vacance logement passe de 1.19 % en 2024 à 1.05 % en 2025 et le taux d'indisponible de 2.47 % en 2024 à 2.83 % en 2025.

La Réduction du loyer de Solidarité diminue passant de 3.2M€ en 2024 à 2.6 M€ en 2025.

Les loyers des PSLA baissent de 0.06 M€ passant de 0.22 M€ en 2024 à 0.15 M€ en 2025. le stock de logement en phase locative est identique à celui au 31/12/2024 et tient compte de 16 Levée d'option ainsi que de la livraison de 14 logements PSLA en 2025.

Le supplément de Loyer est progression par rapport à 2024 à 0.42 M€.

Chiffre d'affaires

Chiffre d'affaires Accession : 3.7 M€ (en baisse de 2.3 M€ par rapport à 2024).

Il concerne 16 levées d'option PSLA pour 2.5 M€, 4 VEFA (Lille Five Cail) pour 0.8 M€ ainsi que la vente d'un terrain lotis 0.4 M€.

Chiffre d'affaires Locatif : 81,6 M€ (dont 15.1 M€ de charges récupérables).

Il se répartit entre le Chiffre d'affaires location PSLA en diminution par rapport à 2024 et le Chiffre d'affaires locatif en hausse de 4 M€ dont 1.9 M€ concerne l'augmentation de l'IRL de 3.26 % (sauf pour les logements F et G), soit un IRL Moyen de 3.24 % et 2.1 M€ concerne les mises en services 2024 et 2025.

Chiffre d'affaires prestations de services : 0,62 M€. Il concerne notamment les frais de gestion refacturés aux différentes structures dont Clésence, Notre Foyer et Habitat Privilège.

Autofinancement

L'autofinancement courant s'établit à 13.15 M€ en 2025 (soit 19.8 % des loyers quittancés). Il est en progression par rapport à l'autofinancement courant de 2024 qui était de 8.54 M€ (soit 13.7 % des loyers quittancés).

La Marge Brut locative est de 55 M€ et progresse de 5.2 M€ par rapport à 2024 dont 5 M€ est lié à l'augmentation des produits locatifs nets. On note également une diminution du gros entretien de 0.2 M€.

Les charges sur l'autofinancement progressent de 0.6 M€. Les annuités d'emprunts diminuent de 0.7 M€ ainsi que la CGLLS de 0.15 M€ et les autres charges de 0.14 M€. Les frais de personnel Administratif progressent de 0.4 M€, les impôts et taxes de 0.05 M€, les coûts administratifs de 0.2 M€ (la convention de prestation de services est stable). Les produits financiers diminuent de 0.3 M€ et les autres produits de 0.65 M€

Les éléments exceptionnels sur l'autofinancement diminuent de 0.2 M€ dont 0.35 M€ d'abandon de projet, une baisse des dégrèvements obtenus de 0.12 M€ mais on constate également un solde positif des dossiers sinistres.

L'autofinancement net s'établit à 13.4 M€ en 2025 (20.2 % des loyers quittancés), en progression par rapport à 2024 qui était de 9.03 M€ (14.5 % des loyers quittancés).

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

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

La moyenne des ratios annuels des deux dernières années (2024 et 2025) s'établit respectivement à 13 % et 18.9 %, ce qui fait une moyenne de 15 %.

En M€	2023	2024	2025	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
Capacité d'autofinancement	25,06	20,76	25,24	
Variation intérêts compensateurs	0,00	0,00	0,00	
Remboursement d'emprunts locatifs	-15,72	-11,66	-11,78	
Autofinancement net HLM ELARGI	9,34	9,10	13,47	
Total des produits financiers (compte 76)	1,08	1,05	0,60	
Total des produits d'activité (comptes 70)	83,20	82,27	85,95	
Charges récupérées (comptes 703)	-12,68	-13,23	-15,14	
Dénominateur du ratio d'autofinancement	71,60	70,09	71,41	
Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	13,0 %	13,0%	18,9%	15,0 %

Résultats

Le Résultat d'exploitation est de 15.24 M€ en progression de 3.7 M€ par rapport à 2024.

Les produits d'exploitation sont en hausse de 4.33 M€ par rapport à 2024 dont 4.08 M€ de hausse des loyers quittancés et des intérêts à immobiliser de 0.92 M€. Les autres produits divers sont en diminution de 0.64 M€ (et intègrent 16 levée d'option PSLA et 4 Vente en accession).

Les charges d'exploitation progressent de 0.62 M€ entre 2024 et 2025 et tiennent compte de l'augmentation de 0.73 M€ des amortissements des immobilisations, de 0.69 M€ de la dotation aux provisions d'exploitation (dont 0.8 M€ sur la réserve foncière), les impôts et taxes progressent légèrement de 0.05 M€ et les charges externes de gestion locatives de 0.06 M€, les coûts administratifs de structure de 0.2 M€, les frais de personnel de 0.33 M€. On constate également un écart positif des charges récupérables de 1.36 M€, une diminution du gros entretien de 0.2 M€ ainsi que de la CGLLS de 0.15 M€.

Le Résultat Financier est – 15.72 M€ par rapport à -15.3 M€ en 2024 soit une variation de 0.42 M€.

La variation des intérêts payés entre 2024 et 2025 est de 1.8 M€ et la variation des intérêts courus non échus est de -0.68 M€. Les produits financiers sont en diminution de 0.3 M€ par rapport à 2024.

89.12 % (pour 85.61 % en 2024) de la dette de 3F NOTRE LOGIS est révisable en fonction du Livret A pour 9.43 % (pour 12.73 % en 2024) à taux fixe et 1.45 % (pour 1.66 % en 2024) à taux variable.

Le Résultat Exceptionnel s'établit à 3.7 M€ en 2025 pour 3.8 M€ en 2024 soit une baisse de 0.08 M€ sur l'année en cours.

Elle s'explique principalement par la diminution des éléments exceptionnels de 0.24 M€ (abandon de projets +0.34 M€, diminution des dégrèvements d'impôts obtenus de 0.12 M€ mais variation positive des sinistres). La marge sur ventes d'actifs est stable (21 ventes en 2025 pour 18 ventes en 2024) et inclus la vente de 2 terrains don Tourcoing magenta.

Le résultat net passe de 0.01 M€ à 3.21 M€ soit une progression de 3.2 M€. Elle s'explique par la progression du résultat d'exploitation de 3.71 M€, la baisse du résultat financier de 0.42 M€ et du résultat exceptionnel de 0.08 M€.

Trésorerie

La trésorerie nette s'établit à 14.8 M€ à fin 2025 pour 10.1 M€ à fin 2024 soit une hausse de 4.7 M€.

Les flux de trésorerie générés par l'exploitation de 3F Notre Logis progressent de 1.4 M€ dont 1.3 M€ concerne l'accession. L'activité accession est impactée positivement par la diminution des remboursements des emprunts PSLA.

Les flux de trésorerie générés par l'investissement sont impactés par le montant des emprunts en progression (dont 14 M€ pour le terrain de Bondues Fougères).

2.3 COMPTE DE RESULTAT ET BILAN

ACTIF 2	Exercice 2025				Exercice 2024
	BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				5 567 524,53	4 372 137,58
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	6 883 540,78	1 358 875,04	5 524 665,74		4 372 137,58
Autres (1)	1 039 857,15	996 998,36	42 858,79		0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				741 296 300,82	696 879 237,06
Terrains nus	33 066 268,02	1 522 334,90	31 543 933,12		20 565 295,28
Terrains aménagés, loués, bâtis	142 007 046,58	0,00	142 007 046,58		130 228 359,32
Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
Constructions locatives (sur sol propre)	865 158 709,39	350 272 224,74	514 886 484,65		489 856 803,93
Constructions locatives sur sol d'autrui	71 343 002,13	38 074 741,50	33 268 260,63		35 701 974,60
Bâtiments et installations administratifs	8 752 645,37	3 085 890,82	5 666 754,55		5 903 039,31
Autres ensembles immobiliers	25 641 389,59	11 760 035,98	13 881 353,61		14 576 643,07
Instal. Techniques, matériel et outillage, et autres immo. Comp.	864 194,32	821 726,64	42 467,68		47 121,55
Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				151 232 711,90	144 887 877,54
Terrains	35 127 347,36	0,00	35 127 347,36		38 239 297,82
Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	116 105 364,54	0,00	116 105 364,54		106 648 579,72
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				1 309 546,84	1 222 580,63
Participations – Apports, avances	499 904,52	0,00	499 904,52		499 904,52
Créances rattachées à des participations	836,06	0,00	836,06		836,06
Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres	808 806,26	0,00	808 806,26		721 840,05
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
ACTIF IMMOBILISE (I)	1 307 298 912,07	407 892 827,98	899 406 084,09	899 406 084,09	847 361 832,81
STOCKS et EN-COURS				8 153 798,40	7 722 858,81
Terrains à aménager	1 380 201,65	1 229 758,27	150 443,38		150 443,38
Immeubles en cours	4 524 297,32	0,00	4 524 297,32		3 825 000,60
Immeubles achevés :			0,00		0,00
Disponible à la vente	345 117,13	0,00	345 117,13		345 117,13
Temporairement loués	3 060 901,06	0,00	3 060 901,06		3 316 551,74
Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
Approvisionnements	73 039,51	0,00	73 039,51		85 745,96
Fournisseurs débiteurs	837 603,27	0,00	837 603,27	837 603,27	586 287,43
CREANCES D'EXPLOITATION				30 240 615,63	29 081 364,62
Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
Locataires et organismes payeurs d'APL	7 936 061,68	467 104,17	7 468 957,51		7 142 912,96
Créances sur acquéreurs	522 159,28	0,00	522 159,28		24 531,00
Clients – autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	29 637,25	0,00	29 637,25		29 637,25
Clients douteux ou litigieux	4 581 810,63	4 581 810,63	0,00		0,00
Produits non encore facturés	3 735 975,94	0,00	3 735 975,94		3 278 038,41
Autres	748 836,78	0,00	748 836,78		318 965,40
Etats et autres collectivités publiques – subventions à recevoir	17 735 048,87	0,00	17 735 048,87		18 287 279,60
CREANCES DIVERSES (3)				8 254 724,34	5 181 023,34
Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C.	301 095,37	0,00	301 095,37		659 880,80
Groupe, associés-opérat. faites en commun et G.I.E.	1 1783 565,00	0,00	1 1783 565,00		1 346 733,00
Débiteurs divers	808 079,94	0,00	808 079,94		590 538,66
Opérations pour le compte de tiers	5 361 984,03	0,00	5 316 984,03		2 583 870,88
Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
Valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00	4 087 000,00
DISPONIBILITES				14 767 281,09	5 969 667,50
Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
Comptes de placement court terme	6 809 046,48		6 809 046,48		817 362,70
Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Banques, établissements financiers et assimilés	7 958 234,61		7 958 234,61		5 152 304,80
Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
Charges constatées d'avance	0,00		0,00	0,00	12 014,49
ACTIF CIRCULANT (II)	68 532 695,80	6 278 673,07	62 254 022,73	62 254 022,73	52 640 216,19
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	357 509,76		357 509,76	357 509,76	90 192,17
Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
Différences de conversion actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)	1 376 189 117,63	414 171 501,05	962 017 616,58	962 017 616,58	900 092 241,17

PASSIF 1	DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	Exercice 2024 5
CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		247 135 262,25	245 237 520,25
Capital :		21 079 033,40	19 579 033,40
Capital (actions simples)	7 617 000,00		6 117 000,00
Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
Primes d'émissions, de fusion et d'apport	13 462 033,40		13 462 033,40
Ecart de réévaluation	0,00		0,00
Dotations :			
Dotations	0,00		0,00
Autres fonds propres – autres compléments de dotation, dons et legs en capital	0,00		0,00
Reserves :			
Réserve légale	1 963 707,51		1 963 707,51
Reserves statutaires ou contractuelles	166 172 253,35		167 104 418,35
Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
Dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
Reserves – activité agréée	0,00		0,00
Reserves sur cessions immobilières	36 750 881,88		35 421 033,88
Dont relevant du SIEG (depuis 2021)	7 977 458,91		7 045 293,91
Reserves diverses	21 169 386,11		21 169 327,11
Dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
Report à nouveau (a)	(662 138,00)	(662 138,00)	0,00
Dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
Dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
Résultat de l'exercice (a)	3 214 163,20	3 214 163,20	10 869,41
Dont relevant de l'activité agréée	2 480 599,19		
Dont relevant du SIEG (depuis 2021)	733 564,01	0,00	
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT (montant brut : 99 578 021,59 / insc. Au résultat : 35 129 162,02)	66 448 859,57	64 448 859,57	64 264 214,85
PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES (I)	314 136 147,02	314 136 147,02	309 512 604,51
PROVISIONS		1 249 416,57	1 477 377,83
Provisions pour risques	0,00		0,00
Provisions pour gros entretien	260 000,00		397 667,00
Autres provisions pour charges	989 416,57		1 079 710,83
PROVISIONS (II)	1 249 416,57	1 249 416,57	1 477 377,83
DETTES FINANCIERES (1)		621 097 204,01	564 905 952,82
Participation des employeurs à l'effort de construction	31 877 057,06		31 465 022,68
Emprunts obligataires	0,00		0,00
Emprunts auprès des établissements de crédit		573 923 794,37	
Caisse des dépôts et consignations	519 026 132,40		478 065 432,29
C.G.L.L.S.	0,00		0,00
Prêts de l'ex-casse des prêts HLM	0,01		0,01
Autres établissements de crédit	54 897 661,96		39 865 717,03
Dépôts et cautionnements reçus :		5 423 123,34	
Dépôts de garantie des locataires	5 356 236,90		5 167 516,52
Redevances (location-accession)	66 886,44		145 905,94
Autres dépôts	0,00		0,00
Emprunts et dettes financières diverses :		9 873 229,24	
Participation (spécifique sociétés) – emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
Emprunts participatifs	0,00		0,00
Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
Autres emprunts et dettes assimilées	1 939 537,92		1 704 394,19
Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
Concours bancaires courants	1,65		1,03
Intérêts courus	7 933 689,67		8 491 963,13
Intérêts compensateurs	0,00		0,00
Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
Autres droits	0,00		0,00
Clients créditeurs		4 806 085,75	4 880 688,73
Locataires – excédents d'acomptes			3 996 240,45
Autres			884 448,28
DETTES D'EXPLOITATION		5 159 782,86	5 674 320,63
Fournisseurs	1 707 934,09		2 869 620,67
Fournisseurs de stocks immobiliers	555 314,67		72 357,21
Dettes fiscales, sociales et autres	2 896 534,10		2 732 342,75
DETTES DIVERSES		7 679 272,38	5 400 559,10
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
Fournisseurs d'immobilisations	5 426 643,73		3 261 395,10
Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
Autres dettes :			
Associés – versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
Sociétés civiles immobilières	0,00		0,00
Groupes – associés – opérations faites en commun et en G.I.E.	1 481,45		1 481,45
Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
Opérations d'aménagements	0,00		0,00
Autres	2 251 147,20		2 137 682,55
Produits constatés d'avance		7 889 708,00	8 240 737,55
Au titre de l'exploitation et autres	5 415 597,67		5 766 627,22
Produits des ventes sur lots en cours	2 474 110,33		2 474 110,33
TOTAL DETTES FINANCIERES (III)	646 632 053,00	646 632 053,00	589 102 258,83
DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	962 017 616,59	962 017 616,59	900 092 241,17

2.4 PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Le résultat net de l'exercice 2025 s'élève à 3 214 163.20 €, nous proposons de l'affecter de la manière suivante :

	TOTAL	Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021
		Activité de l'OFS	Activité hors OFS	
Résultat de l'exercice	3 214 163,20		2 480 599,19	733 564,01
-Report à nouveau débiteur	-662 138,00		-662 138,00	0,00
= Bénéfice distribuable	2 552 025,20	0,00	1 818 461,19	733 564,01
Réserve légale				
Réserve sur cession immobilière	1 301 061,95		1 068 641,91	232 420,04
Réserve statutaire (de prévoyance)	1 007 219,25		561 704,64	445 515,00
Distribution de dividendes	243 744,00		188 114,64	55 629,36
Réserves diverses				
Report à nouveau				

Le dividende revenant à chaque action sera fixé à 0.48 €.

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

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

2.5 DIVIDENDES DISTRIBUES AU TITRE DES TROIS DERNIERS EXERCICES

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

	Dividendes	Autres revenus distribués	Total des revenus non éligibles à l'abattement de 40 % **	Montant du dividende par action
	Total des revenus éligibles à l'abattement de 40 % *			
Exercice 2024	22,95 €			0,68 €
Exercice 2023	16,20 €			0,68 €
Exercice 2022	17,85 €			0,53 €

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

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

2.6 DEPENSES SOMPTUAIRES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

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

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

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

a) Délais de paiement des fournisseurs

Le tableau ci-dessous intègre les avoirs et correspond donc au solde fournisseurs du bilan de l'arrêté comptable 2025.

b) Délais de paiement des créances

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

	Article D.441 I-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	497					577
Montant total des factures concernées TTC	3 829 858	1 050 286	19 172	131 564	142 903	1 343 925
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC	5,95%	1,63%	0,03%	0,20%	0,22%	2,09%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues TTC						
(C) Délais de paiement						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	☐ Délais contractuels : 30 jours à réception de facture					

2.8 RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Conformément à l'article R. 225-102 du code de commerce est joint au présent rapport le tableau faisant apparaître les résultats de notre Société au cours de chacun des cinq derniers exercices. (Annexe 2)

2.9 EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Il n'y a pas d'évènement important postérieur à la date de la clôture de l'exercice susceptible de remettre en cause de façon significative les comptes de la 3F Notre Logis pour l'exercice 2025.

3. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

3.1 CAPITAL ET ACTIONNAIRES

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

A la clôture de l'exercice écoulé, le capital de la société était composé de 507 800 actions d'une valeur nominale unitaire de 15 euros chacune, soit un capital de 7 617 000 euros dont 59.6% détenus par Immobilière 3F et 40.4% détenus par le GIALE (catégorie 4).

Le capital social de la société était réparti comme suit :

	Nombre d'actions	%
Catégorie 1 Actionnaire de référence	302 666	59.6
Catégorie 2 Collectivités territoriales	1	0.00019
Catégorie 3 Représentants des locataires	3	0.00059
Catégorie 4 Autres actionnaires	205 110	40.39
Actions formant rompus	20	0.0040
TOTAL	507 800	100

▪ Informations sur la participation des salariés au capital social

Conformément aux dispositions de l'article L-225-102 du code de commerce, nous vous précisons qu'à la clôture de l'exercice, le personnel de la société et le personnel des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L-225-180 du code du commerce, ne détenaient aucune participation au capital de la société dans le cadre d'une gestion collective.

3.2 PARTICIPATIONS ET CONTRÔLE

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

3.3 MENTIONS DES SUCCURSALES EXISTANTES

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

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

Au 31 décembre 2025, 3F NOTRE LOGIS compte les filiales et/ou sociétés contrôlées suivantes :

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

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

Dénomination sociale	Résultat en €	Quote part 3F Notre Logis en €
SCP d'HLM NOTRE FOYER	74 290.09 €	N/C
SCI WERVICQ LA MONTAGNE	0 €	0 €
SCI BOUSBECQUE CENTRE	0 €	0 €
SCI LINSELLES CASTELNAU	0 €	0 €
SCI COMINES SAINTE MARGUERITE	0 €	0 €

3.4 CONSEIL D'ADMINISTRATION

▪ Modifications de la composition du Conseil d'administration

M. Hacène Errachidi a été nommé administrateur, lors de l'Assemblée Générale du 23 juin 2025, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027, en remplacement de Mme Valérie Moine dont le mandat est arrivé à échéance lors de l'Assemblée Générale du 23 juin 2025.

Le mandat de Mme Clémentine Lefevre a été renouvelé lors de l'Assemblée Générale du 23 juin 2025, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

L'Assemblée Générale du 23 juin 2025 a ratifié la cooptation de Mme Sabine Pennequin et a renouvelé son mandat d'administratrice pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Le mandat d'Action Logement Immobilier a été renouvelé lors de l'Assemblée Générale du 23 juin 2025, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

▪ Composition du conseil d'administration au 31 décembre 2025

- M. Jean-Michel Lehembre, Président
- M. Lionel Meuris, Vice-Président
- Immobilière 3F, représentée par M. Laurent Paris
- Le G.I.A.L.E., représentée par M. Thibaut Cauliez
- Action Logement Immobilier, représentée par M. Erik Cohidon
- Mme Frédérique Seels
- Mme Clémentine Lefevre

- Mme Sabine Pennequin
- M. Gilles Souliez
- M. Francis Deflandre
- M. Patrick Malbranque
- M. Hacène Errachidi
- La Métropole Européenne de Lille, représentée par M. Jean-Christophe Destailleur
- M. Pierre Canesse
- Mme Dominique Hamidi, représentante des locataires
- Mme Chantal Meflahi, représentante des locataires
- M. Edouard Jezewski, représentant des locataires

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

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

▪ **Délégations en cours de validité en 2025 données par l'assemblée générale au conseil d'administration**

L'Assemblée Générale du 23 juin 2025 a donné délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social de la Société, dans la limite d'un montant maximum de 1 500 000 euros et une durée maximum de 26 mois, avec maintien du droit préférentiel de souscription au profit des actionnaires.

3.5 MODALITE D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE

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

3.6 COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

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

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

3.8 ABSENCE DE CONDAMNATION DE LA SOCIETE POUR PRATIQUES ANTICONCURRENTIELLES

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

4. RAPPORT RSE

4.1 VOLUME DU PARC 3F NOTRE LOGIS

	Année 2025	Groupe 3F 2025
Nombre de lots gérés (logements, dont PSLA et mandats de gestion, équivalents logements foyers + commerces)	12 901	318 357
Part des logements très sociaux (PLAI)	12 %	12.1 %
Part des logements sociaux (PLUS, HLM, Palulos)	77.8 %	69.4 %
Part des logements intermédiaires (PLS, PLI)	9 %	15.7 %
Part des logements libres	1.2 %	2.8 %
Nombre de commerces gérés	40	2632

En complément de son offre de logement locatif familial, 3F Notre Logis dispose d'une offre spécifique avec :

- 51 places en foyers de jeunes travailleurs FJT,
- 9 places en pensions de famille
- 34 places en résidences sociales
- 136 places en résidence pour personnes âgées dépendantes ou personnes handicapées
- 43 places en résidences pour personnes âgées autonomes (RPA)

4.2 CROISSANCE DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

	2023	2024	2025	GRUPE 3F 2025
Taux de croissance du parc de logements par rapport à n-1	2,8%	2,9%	2,7%	2,3 %
Nombre d'opérations OS lancées	14	24	25	429
• dont part des OS en MOD	71,9%	34,6%	60,0%	26,8%
• dont part des OS en VEFA	28,1%	65,1%	40,0%	56,2%
• dont part des OS en AA	0,0%	0,3%	0,0%	17,0%
Nombre de logements en OS lancés	331	393	412	10 680
Nombre d'opérations livrées	28	24	24	365
• Dont part des livraisons MOD	37,0%	40,7%	33,3%	19,2%
• Dont part des livraisons en VEFA	61,3%	59,0%	66,7%	73,4%
• Dont part des livraisons en AA	1,7%	0,3%	0,0%	7,4%
Nombre de logements livrés	403	393	343	7511

4.3 EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DES OFFRES ET DES SERVICES

Bilan carbone 3F Notre Logis sur les données 2024 :



Bilan de la production bas carbone :

INDICATEURS	2025	GROUPE 3F 2025
Part des livraisons en MOD certifiées NF HABITAT, NF HAB HQE ou équivalent	82,3%	96,2 %
Part des livraisons en VEFA certifiées NF HABITAT, NF HQE ou équivalent	80,9%	58,2 %
Nombre de logements en OS en RE2020	76	755
Nombre de logements en OS en RE2020 seuil 2025 avance de phase	0	910
Nombre de logements OS en RE2020 seuil 2028	0	280
Nombre d'opération OS en RE2020 seuil 2028	0	755

Actions 2025

Dans le cadre de son engagement en faveur d'une production bas carbone, 3F Notre Logis développe des opérations exemplaires intégrant sobriété énergétique, valorisation du patrimoine et promotion des matériaux durables. À Lille (59), 3F Notre Logis livrait en juillet 33 logements locatifs intermédiaires, la « ZAC Arras », dont les duplex sont équipés d'un chauffe-eau thermodynamique (CET), réduisant ainsi les dépenses d'énergie fossile. Les logements ont été pensés pour le confort des habitants : DPE B pour les duplex équipés de ballons thermodynamiques et C pour les appartements, toiture terrasse végétalisée pour une meilleure performance environnementale, prestations soignées (cuisine meublée, parquet au sol, placards aménagés), carré potager à disposition des habitants pour cultiver en toute convivialité, local vélo avec station de gonflage et d'entretien intégrée.

Dans cette dynamique, 3F Notre Logis participe également à la sensibilisation des habitants et acteurs locaux. La présence d'un stand dédié aux matériaux biosourcés lors du Forum Consommation organisé par la CLCV à Halluin a permis de valoriser les solutions constructives bas carbone et d'accompagner le grand public vers des choix de consommation plus durables.

Par ailleurs, la visite du Congrès national du bâtiment durable à Lille a constitué une opportunité d'échanges et d'inspiration pour renforcer l'innovation interne, s'approprier les avancées du secteur et poursuivre la transition environnementale du parc immobilier

4.4 AGIR POUR L’EFFICACITE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

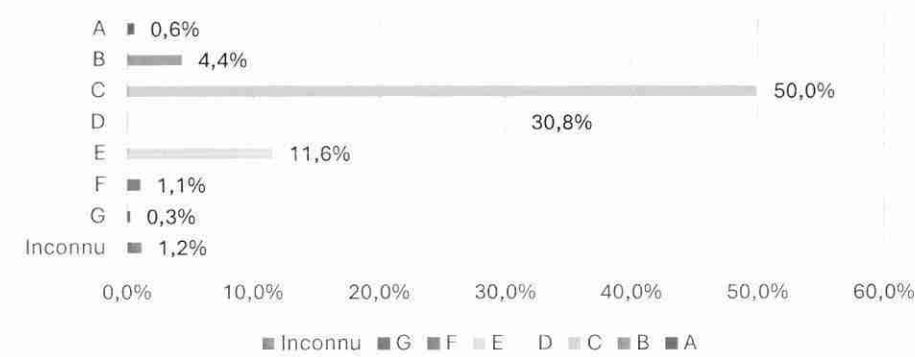
[Attention : la répartition ci-contre est issue des données disponibles dans Ulis. La cartographie 2025 est sous l’emprise de deux réglementations de calcul des DPE]

Au 1er janvier 2025, **90,4 % du parc de 3F Notre Logis disposaient d’un nouveau DPE** (contre 68,4% en 2024 et 79,5 % niveau groupe). A fin 2025, la campagne des nouveaux DPE est achevée.

Répartition des étiquettes du parc :

INDICATEURS		2023	2024	2025	GROUPE 3F 2025
Part des logements classés en étiquette A		4,5%	3,7%	0,6%	3,3%
Part des logements classés en étiquette B		16,4%	11,9%	4,4%	7,6%
Part des logements classés en étiquette C		32,5%	36,0%	50,0%	48,1%
Part des logements classés en étiquette D		30,6%	34,0%	30,8%	28,2%
Part des logements classés en étiquette E		5,2%	10,4%	11,6%	7,2%
Part des logements classés en étiquette F		0,8%	1,0%	1,1%	1,2%
Part des logements classés en étiquette G		0,3%	0,2%	0,3%	0,3%
Part des logements dont le DPE est inconnu		9,7%	2,7%	1,2%	4,0%

Répartition du parc 3F Notre Logis par étiquettes environnementales



INDICATEURS	2023	2024	2025	GROUPE 2025
Nombre de logements réhabilités livrés dans l’année	303	73	159	6799
PART DU PARC REHABILITE DANS L’ANNEE	2,5%	0,6%	1,2%	2,1%
Nombre de logements réhabilités - thermiquement - livrés dans l’année	303	73	159	6186
Nbr de logements réhabilités – thermiquement - livrés concernant du patrimoine E, F ou G	1	73	111	2 368
Part des logements dont les réhabilitations thermiques sur les logements classés E, F ou G	0,3%	100,0%	69,8%	38,3 %

4.5 RELATION AVEC LES CLIENTS ET LES TERRITOIRES

Faciliter les parcours résidentiels :

INDICATEURS	2023	2024	2025	GROUPE 3F 2025
Nombre de logements vendus (ancien, neuf, PSLA)	70	38	41	1 116
Part des logements neufs dans les ventes (accession, VEFA et BRS)	23%	13%	10%	8 %
Taux de mutations internes	7,7%	12,2%	12,5%	9,7 %

Agir face à la perte d'autonomie :

INDICATEURS	2023	2024	2025	GROUPE 3F 2025
Nb de logements ayant fait l'objet de travaux d'adaptation au vieillissement et perte d'autonomie facturés dans l'année.	26	41	41	En cours
Montant des dépenses dédiées à l'adaptation de logements, en k€	96	157,03	96,4	En cours

En 2025, la totalité des logements livrés par 3F Notre Logis, soit 325 logements, respectent la norme d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Actions 2025

3F Notre Logis renforce chaque année ses actions en faveur d'un habitat inclusif et adapté au vieillissement.

Le 19 mars 2025, le groupe Action Logement et Énéal, en collaboration avec 3F Notre Logis, Flandre Opale Habitat et Clésence, et avec le soutien du Département du Nord, ont organisé l'événement « **Action Senior Territori'AL** ». Ce rendez-vous a rassemblé élus, experts et acteurs du territoire afin de présenter les solutions innovantes développées par les bailleurs sociaux pour répondre aux enjeux du vieillissement de la population. À cette occasion, Mathilde Tournaux, Directrice Générale de 3F Notre Logis, est intervenue lors de la table ronde « *Construire la nouvelle offre d'habitat seniors* » pour rappeler l'importance de proposer des logements adaptés – notamment les béguinages – qui constituent une réponse concrète pour bien vivre et bien vieillir au cœur des territoires.

En parallèle de ces actions stratégiques, 3F Notre Logis s'investit dans la sensibilisation de ses équipes. Une **journée de sensibilisation au vieillissement** a ainsi été organisée afin de mieux comprendre les besoins spécifiques des seniors, de renforcer la culture commune autour du bien-vieillir : Un savant mélange de théorie et de pratique, notamment grâce à l'utilisation d'outils de simulation de vieillissement, permettant de ressentir les effets de la perte de vision, d'audition et de motricité, et recréant les situations de dépendance vécues par les personnes âgées.

Soutenir l'insertion par l'activité :

INDICATEURS	2023	2024	2025	GROUPE 3F 2025
Nombre d'heures d'insertion cumulées a la fin de l'année	4 221	1 842	4 725	375 590
Nombre d'emplois indirects générés par les clauses d'insertion dans les marches de travaux	3,0	1,1	2,9	233,7

Actions 2025

3F Notre Logis développe des partenariats et dispositifs innovants favorisant l'accès à l'emploi et au logement. Le **11 décembre 2025**, le protocole « *Un toit, un emploi* » a été signé entre 3F Notre Logis, le Comité Régional Action Logement Hauts-de-France et le MEDEF Hauts-de-France, en présence du Président et de la Directrice générale du Groupe 3F ainsi que de Mme Frédérique Seels, Conseillère Départementale. Ce protocole vise à accompagner les jeunes relevant de l'Aide Sociale à l'Enfance et les bénéficiaires du RSA engagés dans un parcours d'insertion, en facilitant la constitution de leur dossier d'accès au logement social, en leur ouvrant les portes du réseau entrepreneurial régional et en favorisant le rapprochement entre domicile et emploi. Dans ce cadre, des événements « Baux Meeting » et « Job Dating » ont été organisés.

Dans le prolongement de cette dynamique, 3F Notre Logis participe activement aux initiatives territoriales innovantes. La présence au **Forum de l'emploi "Dynamique interbailleurs expérimentale"**, organisé via la Méta, a permis d'aller à la rencontre des publics invisibles de l'emploi et de renforcer les passerelles vers les entreprises locales.

Par ailleurs, la signature d'une **convention d'habitation avec l'association ISRAA**, dédiée à l'insertion de personnes autistes, témoigne de la volonté de 3F Notre Logis d'élargir son action au bénéfice de publics spécifiques, en associant inclusion sociale, accompagnement personnalisé et accès sécurisé au logement.

4.6 COLLABORATEURS ET GOUVERNANCE

Santé et sécurité au travail :

	2023	2024	2025	GROUPE 3F 2025
Nombre total de salariés	156	157	162	4 874
Taux d'absentéisme	6,75%	6,20%	5,32%	7,09 %

Actions 2025

La formation incendie « première intervention » organisée en 2025 a réuni 18 collaborateurs volontaires.

Employabilité et formation : Rendre possible la mobilité interne et créer de nouveaux métiers

	2023	2024	2025	GROUPE 3F 2025
Nombre d'embauche de salariés dans l'année	31	31	44	984
Nombre de promotions	0	3	8	130
Taux de réalisation des entretiens annuels	98%	100%	98%	96 %
Nombre de transformation CDD / CDI	0	3	7	108

Actions 2025

Dans une volonté de renforcer l'employabilité, la montée en compétences et la compréhension mutuelle des métiers, 3F Notre Logis a organisé une journée "Vis ma vie" réunissant 39 collaborateurs. Cette initiative immersive a permis à certains salariés de présenter la richesse et la diversité de leurs missions, tandis que d'autres ont pu découvrir un métier différent du leur. Cette expérience fut très appréciée des collaborateurs. En valorisant l'apprentissage par l'échange et la découverte, 3F Notre Logis affirme son engagement en faveur d'un environnement de travail apprenant, stimulant et propice à l'évolution professionnelle de chacun.

Diversité et équité : garantir l'accès à l'emploi et l'égalité professionnelle

	2023	2024	2025	GROUPE 3F 2025
Taux de femmes dans l'effectif total	60,9%	62,4%	63,0%	57,6 %
Taux de femmes dans l'encadrement supérieur	100,0%	100,0%	75,0%	53,3%
Nb de salariés en situation de handicap	6	9	8	273

Les collaborateurs se sont engagés dans les actions RSE de 3F Notre Logis à travers les actions suivantes :

- Le Squad Emploi : 7 collaborateurs/collaboratrices accompagnement des jeunes vers l'emploi par le biais d'un coaching de 6 à 9 mois.
- Le Duoday : initiative visant à favoriser l'insertion professionnelle des personnes en situation de handicap.

Participer à l'insertion professionnelle des jeunes :

	2023	2024	2025	GROUPE 3F 2025
Nombre de recrutement d'alternants	6	3	3	105
Taux de jeunes de moins de 25 ans dans les effectifs au 31.12	1,9%	4,5%	4,3%	4,1 %
Taux d'embauches de salariés de moins de 25 ans	9,7%	32,3%	6,8%	5,5 %

Au-delà de ses engagements environnementaux et sociaux structurants, 3F Notre Logis mène de nombreuses actions de proximité renforçant la cohésion sociale, la biodiversité et la solidarité sur ses territoires.

En 2025, l'entreprise a participé à plusieurs événements conviviaux autour du bien-vivre ensemble : la Fête du vivre-ensemble organisée par la CLCV d'Halluin, où un stand dédié à la fabrication de boules à graines a permis de sensibiliser petits et grands à la nature en ville ; le Café des voisins à la résidence du Manoir à Halluin, ainsi que la Fête des voisins à la résidence Les Tisserands, qui ont contribué à dynamiser la vie de quartier.

Un atelier biodiversité a également été mené avec la Maison Nord Solidarité d'Halluin, au cours duquel les personnes accompagnées par la structure ont réalisé des boules à graines destinées à fleurir les espaces verts de la résidence.

Par ailleurs, une rencontre d'échanges et de concertation avec les habitants de Capinghem a permis d'associer les locataires à la réflexion sur l'aménagement d'une place, témoignant d'une volonté forte de co-construction.

Afin d'améliorer l'information et l'accompagnement des locataires, 3F Notre Logis a développé de nouveaux supports de communication, notamment un livret d'accueil dédié aux nouveaux entrants et une plaquette marchés destinée à clarifier les activités et les procédures.

L'entreprise a également renforcé ses actions en faveur de la biodiversité, avec la plantation d'arbres fruitiers et de haies sur la résidence *Les Jardins du Coin du Monde* à Lille-Fives.

Enfin, dans un esprit de solidarité, 3F Notre Logis a organisé des collectes solidaires au bénéfice des Restaurants du Cœur et de l'association Ludopital, mobilisant les salariés.

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

La convention d'origine a été signée le 18 juillet 2003 pour un en-cours de 1 080 K€ et un engagement de fonds propres de 216 K€. L'avenant 2025 a été signé en septembre 2025 pour un en-cours de 441.5 K€ et un engagement de fonds propres de 2 250K€.

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

- 1^{er} trimestre : en cours : 585.3 K€ - Fonds Propres : 1 235 K€
- 2^{ème} trimestre : en cours : 441.5 K€ - Fonds Propres : 1 740 K€
- 3^{ème} trimestre : en cours : 133.3 K€ - Fonds Propres : 1 240 K€
- 4^{ème} trimestre : en cours : -27.9 K€ - Fonds Propres : 1 580 K€

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

Le résultat SGA se solde par une perte de 40 357.17 €. Les coûts indirects (charge de structure) ont été ventilés sur les différentes activités au prorata des produits constatés.

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

€	2020	2 021	2022	2023	2024	2025
Situation financière en fin d'année						
- Capital social	6 117 000	6 117 000	6 117 000	6 117 000	6 117 000	7 617 000
- Nombres d'actions émises	407 800	407 800	407 800	407 800	407 800	507 800
- Nombres d'obligations convertibles en actions						
Résultat global des opérations effectives						
- Chiffres d'affaires	69 672 828	66 075 760	80 828 945	70 518 296	69 040 267	70 803 607
- Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et aux provisions	33 776 389	34 592 361	34 257 042	28 515 688	24 158 312	28 692 377
- Impôts sur les bénéfices						
- Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et aux provisions	13 024 802	12 392 519	12 572 828	6 040 725	10 869	3 214 163
- Montant des bénéfices distribués	122 340	122 340	214 095	275 265	275 265	243 744
Résultat des opérations réduits en une seule action						
- Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et aux provisions	83	85	84	70	59	57
- Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et aux provisions	32	30	31	15	0,03	6,33
- Dividendes attribués à chaque action	0,30	0,30	0,53	0,68	0,68	0,48
Personnel						
- Effectif des salariés moyen pendant l'exercice	143	144	142	149	158	157
- Montant de la masse salariale	5 638 493	6 105 944	5 942 408	6 024 977	6 648 165	6 845 375
- Montant des sommes versées au titre des avantages	2 396 195	2 468 277	2 213 731	2 416 260	2 683 253	2 834 610

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

Il est précisé qu'à la date du 31 décembre 2025 :

M. Jean-Michel LEHEMBRE, Administrateur et Président de 3F NOTRE LOGIS, était également Administrateur et Président de NOTRE FOYER, Administrateur du GIALE, Président de CITEO Lille (agence de médiation sociale), Administrateur de FLANDRE OPALE HABITAT et Gérant d'A2C.

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

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

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

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

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

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

M. Laurent PARIS était représentant permanent d'Immobilière 3F au Conseil d'Administration de 3F NOTRE LOGIS et également Senior Business Advisor de la société Red On Demand, Juge aux prud'hommes de Lille et commissaire chez Transition Pro.

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

Hacène ERRACHIDI, Administrateur de 3F NOTRE LOGIS, était également Délégué Syndical à la Poste, Secrétaire général Syndicat Communication Conseil et Culture Nord-Pas-De Calais, Membre du bureau Régional Union Régionale Interprofessionnelle Hauts de France CFDT et Membre du bureau Fédéral de la fédération Communication Conseil et Culture CFDT.

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

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

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

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

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

M. Edouard JEZEWSKI était Administrateur 3F NOTRE LOGIS.

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

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

Tiers	Objet de la convention	Date de conclusion ou de reconduction	Facturation en € au titre de 2025
Conventions réglementées			
Immobilière 3F	Convention de prestations de services I3F/3FNL	16/12/2024 (Pour l'année 2025)	1 679 153 €
Immobilière 3F	Convention avec la Banque des Territoires	08/04/2024 (Du 01/01/24 au 31/12/25)	
Notre Foyer	Gestion générale	01/01/2006 Reconduction : 19/02/2024 Reconduction : 06/02/2025	48 630 €
Habitat Privilège	Gestion générale	20/06/2018 Reconduction : 19/02/2024 Reconduction : 06/02/2025	17806.2 €
Flandre Opale Habitat	Commercialisation – convention d'assistance à la commercialisation de 26 logements dont 21 BRS et 5 VEFA à Lille ZAC Lille Europe Ilot 10	08/03/2021 Reconduction : 08/04/2024 Reconduction : 06/02/2025	0 €
Clésence	Convention cadre mandat de gestion	23/06/2025	357 875 €
Conventions non réglementées			
Action Logement	Convention de flux de données groupe	14/10/2024 (Durée : 5 ans)	

Le Conseil d'Administration.



KPMG SA
1 rue de l'hôpital de siège
59300 Valenciennes

Société Anonyme d'HLM 3F Notre Logis

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions
réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Société Anonyme d'HLM 3F Notre Logis
221 rue de la Lys - 59433 HALLUIN CEDEX

3F Notre Logis 
Groupe Act Logement
221 rue de la Lys
CS 60126
59433 HALLUIN Cedex

*Certifié conforme
à l'original.*

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 SA
1 rue de l'hôpital de siège
59300 Valenciennes

Société Anonyme d'HLM 3F Notre Logis

221 rue de la Lys - 59433 HALLUIN CEDEX

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

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

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

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



Avec la société Clésence

- Personnes concernées :

Monsieur Erik Cohidon, administrateur et administrateur, représentant permanent de l'actionnaire - Action Logement Immobilier, actionnaire de la société Clésence ;
Monsieur Laurent Paris, administrateur et administrateur, représentant permanent de l'actionnaire - Immobilière 3F.

Convention cadre – mandat de gestion locative :

- Nature et objet :

Lors du Conseil d'Administration du 23 juin 2025, votre Conseil d'Administration a réexaminé le mandat de gestion, signé le 14 octobre 2019 pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction.

Ce mandat couvre les actions suivantes :

- La gestion locative (attribution ; quittancement ; gestion de la vacance ; enquête RPLS...),
- La gestion patrimoniale des immeubles de rapport (suivi des travaux d'entretien et de gros entretien),
- Gestion de la trésorerie des loyers encaissés.

En contrepartie de ce mandat, Notre Logis perçoit une rémunération basée sur un forfait annuel complété d'une part variable évaluée en fonction de l'atteinte d'objectifs quantifiés.

- Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Cette convention permet de bénéficier d'économie d'échelle liée à l'appartenance au groupe Action logement.

- Modalité :

Votre société a facturé une somme de 357.875 € au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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

Lors du conseil d'administration du 6 février 2025, votre Conseil d'administration a examiné les conventions préalablement approuvées.

Société Anonyme d'HLM 3F Notre Logis

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées
Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2025



Avec la société Immobilière 3F

Convention d'assistance et de prestation administrative

- **Personnes concernées :**

Monsieur Erik Cohidon, administrateur et administrateur, représentant permanent de l'actionnaire - Action Logement Immobilier ;

Monsieur Laurent Paris, administrateur et administrateur, représentant permanent de l'actionnaire - Immobilière 3F.

- **Nature, objet et modalités :**

La convention a pour objet de mettre les ressources matérielles et humaines dont dispose la société Groupe Immobilière 3F à disposition de votre société aux fins d'assistance et de frais de Pool dans les principaux domaines tels que l'assistance en matière de ressource humaine, de ressource informatique, comptable et administrative.

En contrepartie de la réalisation des services visés ci-dessus, les prestations sont facturées au prorata du temps passé mensuellement par chaque salarié.

Votre société a comptabilisé une charge au titre de ces prestations d'un montant 1.679.153 € € au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Avec la société Habitat Privilege

Convention de prestation administrative

- **Personnes concernées :**

Monsieur Erik Cohidon, administrateur, représentant permanent de l'actionnaire - Action Logement Immobilier et administrateur de la société Habitat Privilege ;

Madame Mathilde Tournaux, Directrice Générale de la société 3F Notre Logis et de la société Habitat Privilege.

- **Modalité, nature et objet :**

La convention, signée le 20 juin 2018, a pour objet de mettre les ressources matérielles et humaines dont dispose votre société à disposition de la société Habitat Privilege aux fins d'assistance et de conseils dans les principaux domaines tels que l'assistance juridique, comptable, financier, informatique et administrative.

En contrepartie de la réalisation des services visés ci-dessus, les prestations sont facturées au prorata du temps passé mensuellement par chaque salarié.

Votre société a facturé une prestation de 17.806,20 € au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Société Anonyme d'HLM 3F Notre Logis

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes

de l'exercice clos le 31 décembre 2025



Avec la SA Coopérative d'HLM - Notre Foyer

- **Personnes concernées :**

Monsieur Thibault Caulliez, administrateur, représentant permanent du GIALE, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote dans la société 3F Notre Logis et dans la société Notre Foyer ;
Monsieur Jean Michel Lehembre, Président des sociétés Notre Foyer et 3F Notre Logis ;
Madame Mathilde Tournaux, Directrice Générale des sociétés Notre Foyer et 3F Notre Logis ;
Madame Clémentine Lefevre, administratrice de 3F NOTRE LOGIS et administratrice du GIALE, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote dans la société 3F Notre Logis et dans la société Notre Foyer.

- **Nature et objet :**

Lors du Conseil d'Administration du 06 février 2025, les trois conventions suivantes ont été reconduites :

- Convention d'assistance au montage et suivi des opérations d'accession ;
- Convention d'assistance pour la commercialisation des logements ;
- Convention de gestion administrative.

- **Montant :**

Pour l'ensemble de ces prestations, votre société a facturé un montant total de 48.630 € au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Avec Flandre Opale Habitat

Convention d'assistance à la commercialisation de 26 logements

- **Personnes concernées :**

Monsieur Jean Michel Lehembre, Président de la société 3F Notre Logis et administrateur de la société Flandre Opale Habitat ;

Monsieur Erik Cohidon, administrateur et représentant permanent de l'actionnaire - Action Logement Immobilier, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote dans la société 3F Notre Logis et de la société Flandre Opale Habitat.

- **Nature et objet :**

La présente convention recouvre les missions de chacun des partenaires liées au processus de construction de 26 logements collectifs à LILLE, dont 21 BRS et 5 VEFA à Lille ZAC Lille Europe Ilot 10.

Société Anonyme d'HLM 3F Notre Logis

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées
Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2025



Il est convenu entre les deux sociétés que la société 3F Notre Logis assurera le suivi de la commercialisation des logements, ce qui comprend :

- Un suivi régulier des chantiers depuis le démarrage des travaux jusqu'à la livraison des logements avec une communication des comptes-rendus de réunion des chantiers et un suivi du planning prévisionnel de réalisation des travaux ;
- Une validation des factures en lien avec l'avancement des travaux ;
- Un suivi du parfait achèvement des travaux comprenant suivi des réserves et des travaux de reprises, établissement des documents juridiques nécessaires à la reconnaissance de l'achèvement des travaux ;
- Une assistance dans la gestion des conflits impliquant la société Flandre Opale Habitat relatif à la construction des logements.

La société percevra une rémunération égale à 1% du coût total HT de l'opération au titre du suivi des travaux.

- Montant :

Cette convention n'a pas trouvé à s'appliquer au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Valenciennes, le 8 juin 2026

KPMG SA

Christophe Carlier

Associé

Société Anonyme d'HLM 3F Notre Logis

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées
Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2025



KPMG SA
1 rue de l'hôpital de siège
59300 Valenciennes

Société Anonyme d'HLM 3F Notre Logis

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

Société Anonyme d'HLM 3F Notre Logis
221 rue de la Lys - 59433 HALLUIN CEDEX

3F Notre Logis 

Groupe Action Logement

221 rue de la Lys

CS 60126

59433 HALLUIN Cedex

*Certifié
Conforme à
l'original.*

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 SA
1 rue de l'hôpital de siège
59300 Valenciennes

Société Anonyme d'HLM 3F Notre Logis

221 rue de la Lys - 59433 HALLUIN CEDEX

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Anonyme d'HLM 3F Notre Logis relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.



Justification des appréciations

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

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

• Amortissements des immobilisations locatives

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

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

• Provision pour dépréciation des créances locataires

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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



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

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

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

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;



- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Valenciennes, le 8 juin 2026

KPMG SA

Christophe Carlier

Associé

Bilan actif avant affectation du résultat au 31 décembre 2025

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				5 567 524,53	4 372 137,58
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	6 883 540,78	1 358 875,04	5 524 665,74		4 372 137,58
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	1 039 857,15	996 998,36	42 858,79		0,00
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				741 296 300,82	696 879 237,06
2111	Terrains nus	33 066 268,02	1 522 334,80	31 543 933,12		20 565 295,28
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	142 007 046,58	0,00	142 007 046,58		130 228 359,32
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	865 158 709,39	350 272 224,74	514 886 484,65		489 856 803,93
214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	71 343 002,13	38 074 741,50	33 268 260,63		35 701 974,60
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	8 752 645,37	3 085 890,82	5 666 754,55		5 903 039,31
21418-21318	Autres ensembles immobiliers	25 641 389,59	11 760 035,98	13 881 353,61		14 576 643,07
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	864 194,32	821 726,64	42 467,68		47 121,55
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				151 232 711,90	144 887 877,54
2312	Terrains	35 127 347,36	0,00	35 127 347,36		38 239 297,82
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	116 105 364,54	0,00	116 105 364,54		106 648 579,72
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				1 309 546,84	1 222 580,63
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	499 904,52	0,00	499 904,52		499 904,52
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	808 806,26	0,00	808 806,26		721 840,05
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE (1)	1 307 298 912,07	407 892 627,96	899 406 084,09	899 406 084,09	847 361 832,81

3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				8 153 798,40	7 722 858,81
31	Terrains à aménager	1 380 201,65	1 229 756,27	150 443,38		150 443,38
33	Immeubles en cours	4 524 297,32	0,00	4 524 297,32		3 825 000,60
	Immeubles achevés :			0,00		0,00
35 sauf 358	Disponible à la vente	345 117,13	0,00	345 117,13		345 117,13
358	Temporairement loués	3 060 901,06	0,00	3 060 901,06		3 316 551,74
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	73 039,51	0,00	73 039,51		85 745,96
409	Fournisseurs débiteurs	837 603,27	0,00	837 603,27	837 603,27	586 287,43
	CREANCES D'EXPLOITATION				30 240 615,63	29 081 364,62
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	7 936 061,68	467 104,17	7 468 957,51		7 142 912,96
412	Créances sur acquéreurs	522 159,28	0,00	522 159,28		24 531,00
414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	29 637,25	0,00	29 637,25		29 637,25
416	Clients douteux ou litigieux	4 581 810,63	4 581 810,63	0,00		0,00
418	Produits non encore facturés	3 735 975,94	0,00	3 735 975,94		3 278 038,41
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	748 836,78	0,00	748 836,78		318 965,40
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	17 735 048,87	0,00	17 735 048,87		18 287 279,60
	CREANCES DIVERSES (3)				8 254 724,34	5 181 023,34
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	301 095,37	0,00	301 095,37		659 880,80
451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E.	1 783 565,00	0,00	1 783 565,00		1 346 733,40
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	808 079,94	0,00	808 079,94		590 538,66
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	5 361 984,03	0,00	5 361 984,03		2 583 870,88
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
50	Valeurs Mobilières de placement		0,00	0,00	0,00	4 087 000,00
	DISPONIBILITES				14 767 281,09	5 969 667,50
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	6 809 046,48		6 809 046,48		817 362,70
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	7 958 234,61		7 958 234,61		5 152 304,80
53-54	Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
486	Charges constatées d'avance	0,00		0,00	0,00	12 014,49
	ACTIF CIRCULANT (II)	68 532 695,80	6 278 673,07	62 254 022,73	62 254 022,73	52 640 216,19
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	357 509,76		357 509,76	357 509,76	90 192,17
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 376 189 117,63	414 171 501,05	962 017 616,58	962 017 616,58	900 092 241,17
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					

En euros

Page 28 / 49

15	PROVISIONS		1 249 416,57	1 477 377,83
151	Provisions pour risques	0,00		0,00
1572	Provisions pour gros entretien	260 000,00		397 667,00
153-158	Autres provisions pour charges	989 416,57		1 079 710,83
	PROVISIONS (II)	1 249 416,57	1 249 416,57	1 477 377,83
	DETTES FINANCIERES (1)		621 097 204,01	564 905 952,82
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	31 877 057,06		31 465 022,68
163	Emprunts obligataires	0,00		0,00
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		573 923 794,37	
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	519 026 132,40		478 065 432,29
1642	C.G.L.L.S.	0,00		0,00
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,01		0,01
1648	Autres établissements de crédit	54 897 661,96		39 865 717,03
165	Dépôts et cautionnements reçus :		5 423 123,34	
1651	Dépôts de garantie des locataires	5 356 236,90		5 167 516,52
1654	Redevances (location-accession)	66 886,44		145 905,94
1658	Autres dépôts	0,00		0,00
	Emprunts et dettes financières diverses :		9 873 229,24	
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	1 939 537,92		1 704 394,19
17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
519	Concours bancaires courants	1,65		1,03
1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus	7 933 689,67		8 491 963,13
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		4 806 085,75	4 880 688,73
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	3 895 931,59		3 996 240,45
Autres 419	Autres	910 154,16		884 448,28
	DETTES D'EXPLOITATION		5 159 782,86	5 674 320,63
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	1 707 934,09		2 869 620,67
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	555 314,67		72 357,21
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	2 896 534,10		2 732 342,75
	DETTES DIVERSES		7 679 272,38	5 400 559,10
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	5 426 643,73		3 261 395,10
269-279	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
	Autres dettes :			
4563 (sociétés)	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	1 481,45		1 481,45
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagements	0,00		0,00
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	2 251 147,20		2 137 682,55
	Produits constatés d'avance		7 889 708,00	8 240 737,55
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	5 415 597,67		5 766 627,22
4872	Produits des ventes sur lots en cours	2 474 110,33		2 474 110,33
	TOTAL DETTES FINANCIERES (III)	646 632 053,00	646 632 053,00	589 102 258,83
	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00
477	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	962 017 616,59	962 017 616,59	900 092 241,17
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an.			
	(1) Dont à moins d'un an.			

Compte de résultat produits 2025

N° de compte	PRODUITS	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		91 207 856,72	0,00	80 317 282,84	0,00
70 (net de 709)	Produits des activités		85 947 540,70	0,00	82 270 686,75	0,00
7011	Ventes de terrains lotis	363 102,76			2 455 401,54	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	2 519 983,74			2 331 600,81	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	806 209,49			996 059,42	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	0,00			239 333,33	
703	Récupération des charges locatives	15 143 866,63			13 230 419,95	
702 / 704	Loyers :	0,00			0,00	
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	2 292 346,21			2 101 036,00	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	58 933 028,90			55 248 350,05	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	422 034,73			332 604,99	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 049 431,55			1 003 247,54	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession inventus	155 556,24			221 725,62	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	3 633 156,08			3 493 642,92	
706	Prestations de services :	0,00			0,00	
705	Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
7061-7062	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide	0,00			0,00	
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00			0,00	
7065	Syndic de copropriété	66,93			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 :	0,00			0,00	
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H	426 347,58			416 461,83	
Autres 708	Autres	202 409,66			200 802,75	
71	Production stockée (ou déstockage)		443 646,05	0,00	(5 102 531,92)	0,00
7133	Immeubles en cours	699 296,73			(3 278 638,00)	
7135	Immeubles achevés	(255 650,68)			(1 823 893,92)	
72	Production immobilisée		2 776 984,66	0,00	1 864 720,59	0,00
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	927 039,66			0,00	
721-Autres 722	Autres productions immobilisées	1 849 945,00			1 864 720,59	
74	Subventions d'exploitation		147 673,66	0,00	136 389,75	0,00
742	Primes à la construction	0,00			0,00	
743	Subventions d'exploitation diverses	147 673,66			136 389,75	
744	Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00	
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		1 333 530,38	0,00	890 921,03	0,00
78157	Provisions pour gros entretien	257 667,00			421 667,00	
78174	Dépréciations de créances	600 766,38			413 324,01	
Autres 781	Autres reprises	475 097,00			55 930,02	
791	Transferts de charges d'exploitation	289 414,15	289 414,15		204 598,23	
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00			0,00	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	269 067,12	269 067,12		52 498,41	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00	

76	PRODUITS FINANCIERS		602 018,96	0,00	1 048 220,40	0,00
761	De participations (2)		1,01	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	1,01			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	439 995,54	439 995,54		718 120,21	
765-766-768	Autres (2)	162 022,41	162 022,41		330 100,19	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
796	Transfert de charges financières	0,00	0,00		0,00	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00	
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		11 873 085,18	0,00	6 101 074,57	0,00
771	Sur opérations de gestion	590 646,95	590 646,95		698 949,53	
	Sur opérations en capital		11 282 438,23	0,00	5 402 125,04	0,00
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	7 949 579,00			2 063 000,00	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	2 128 931,88			2 082 455,10	
778	Autres	1 203 927,35			1 246 669,94	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00	
	TOTAL DES PRODUITS	103 682 960,86	103 682 960,86	0,00	87 466 577,81	0,00
			0,00	0,00	0,00	0,00
	dont relevant du SIEG		0,00			
	dont ne relevant pas du SIEG		0,00			
	TOTAL GENERAL	103 682 960,86		0,00	87 466 577,81	0,00
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

Compte de résultat charges 2025

N° de compte	CHARGES	Exercice 2025			Exercice 2024
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	TOTAUX PARTIELS
1	2	3	4	5	6
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			75 967 665,72	68 788 868,38
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			29 917 580,78	25 481 271,71
60 (nets de 609)	Achats stockés :				
601	Terrains		0,00	0,00	0,00
602	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains	0,00	334 411,31	334 411,31	0,00
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	(2 843 397,84)
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	0,00	3 440 665,01	3 440 665,01	2 508 933,95
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00	0,00
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00	0,00
Autres 605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
606	Achats non stockés de matières et fournitures	3 960 131,06	260 483,46	4 220 614,52	4 040 057,54
61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :			0,00	0,00
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	7 061 726,58	728 824,48	7 790 551,06	7 624 481,70
613	Locations		54 196,67	54 196,67	50 364,62
614	Charges locatives et de copropriétés		(2 281,13)	(2 281,13)	(402 241,97)
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	290 412,13	1 936 646,25	2 227 058,38	2 524 242,99
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		5 605 442,34	5 605 442,34	5 807 044,67
6156	Maintenance		64 133,66	64 133,66	95 053,00
6158	Autres travaux d'entretien		0,00	0,00	441,83
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		12 718,48	12 718,48	8 410,44
616	Primes d'assurances		893 152,57	893 152,57	1 001 572,99
621	Personnel extérieur à la société		0,00	0,00	0,00
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		1 821 147,97	1 821 147,97	1 679 917,26
623	Publicité, publications, relations publiques		137 541,31	137 541,31	121 251,95
625	Déplacements, missions et réceptions		211 475,19	211 475,19	198 255,26
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		857 109,00	857 109,00	1 007 018,00
6285	Redevances		1 680 915,83	1 680 915,83	1 663 399,81
Autres comptes 61 et 62	Autres		568 728,61	568 728,61	396 465,51
63	Impôts, taxes et versements assimilés			8 610 295,16	8 414 657,40
631-633	Sur rémunérations	0,00	950 000,48	950 000,48	832 905,61
63512	Taxes foncières	3 274,25	5 209 822,90	5 213 097,15	5 186 813,88
Autres 635-637	Autres	2 417 553,98	29 643,55	2 447 197,53	2 394 937,91
64	Charges de personnel			9 679 985,22	9 331 419,30
641-6481	Salaires et traitements	603 875,50	6 241 499,17	6 845 374,67	6 648 165,48
645-647-6485	Charges sociales	304 732,62	2 529 877,93	2 834 610,55	2 683 253,82
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			26 811 743,87	24 938 419,92
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :			0,00	
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		24 162 781,45	24 162 781,45	23 067 569,88
Autres 6811	Autres immobilisations		244 700,37	244 700,37	600 925,08
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		1 137 321,31	1 137 321,31	1 023 058,13
6815	Dotations aux provisions :		0,00	0,00	0,00
68157	Provisions pour gros entretien		120 000,00	120 000,00	90 001,00
Autres 6815	Autres provisions		1 146 940,74	1 146 940,74	156 865,83
65 (sauf 655)	Autres charges			948 060,69	623 100,05
654	Pertes sur créances irrécouvrables		931 822,69	931 822,69	536 628,47
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	16 238,00	16 238,00	86 471,58
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00	0,00

66	CHARGES FINANCIERES			16 326 971,10	16 352 076,30
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières	0,00			
	Charges d'intérêts (2) :				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances	0,00	0,00	0,00	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif	15 997 691,39	15 997 691,39	16 088 541,87	
661123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00	
661124	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers	225 515,98	225 515,98	148 589,11	
66115	Gestion de prêts Accession		0,00	110,88	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations	103 763,73	103 763,73	114 834,44	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	
664-665-666-668	Autres charges financières		0,00	0,00	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			8 174 160,84	2 314 763,72
671	Sur opérations de gestion	260 368,26	260 368,26	143 288,79	
	Sur opérations en capital :				
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut	7 913 792,58	7 913 792,58	2 071 736,70	
678	Autres	6 630 039,13	6 630 039,13	762 067,18	
687		1 283 753,45	1 283 753,45	1 309 669,52	
6871-6876	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :		0,00	99 738,23	
6872	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	99 738,23	
6875	Dotations aux provisions réglementées	0,00	0,00	0,00	
	Dotations aux provisions	0,00	0,00	0,00	
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	14 641 706,12	85 827 091,54	100 468 797,66	87 455 708,40
	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE		3 214 163,20	10 869,41	
	dont relevant du SIE		2 480 599,19	(662 138,39)	
	dont ne relevant pas du SIE		733 564,01	673 007,80	
	TOTAL GENERAL		103 682 960,86	87 466 577,81	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				

.....

.....

.....

Annexe aux comptes 2025 3F NOTRE LOGIS

1 Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2025 s'inscrit dans un contexte économique plus favorable qu'en 2024 avec une augmentation générale des loyers conventionnés de 3.26 % au 1 janvier 2025 couplée à une baisse de l'inflation (0.7 %) et du livret A (passage d'un taux de 3 % à 2.4 % au 1 février 2025 puis un taux de 1.7 % à compter d'août 2025). Dans ce contexte de baisse des taux, 3F Notre Logis a continué en 2025 à avoir un recours important au levier de l'endettement pour accompagner son développement de l'offre nouvelle en logements et la réhabilitation de son parc.

Les indicateurs de gestion locative s'inscrivent à un bon niveau en 2025. Le taux de vacance des logements s'est élevé à 1.05 % en diminution de (- 0.14 pt) et le taux de recouvrement à 98,18 %.

Le volume de la promotion en matière d'offre nouvelle reste très dynamique avec 345 agréments. La part des logements intermédiaires s'élève à 48.85 % de la production totale en légère progression par rapport à 2024.

Avec 412 OS, le volume des mises en chantier 2025 a progressé de 5 % par rapport à 2024. 343 livraisons ont été réalisées en 2024 soit une diminution de 13 % en comparaison à 2024. 3F Notre Logis a poursuivi la politique de réhabilitation de son parc, avec le lancement de 447 réhabilitations.

Les réhabilitations thermiques représentent la majeure partie du volume total, illustrant ainsi le fort engagement de la société dans la transition environnementale.

Malgré le contexte de taux et d'inflation, l'activité d'accession dans l'ancien comme dans le neuf progresse par rapport à 2024, avec 21 ventes dans l'ancien, 55 réservations et 16 levées d'option dans le neuf.

En matière de renouvellement urbain, la démolition du site de Roubaix Alma dans le cadre du NPNRU est prévue en 2026. Il restait fin 2025 4 familles à reloger sur les 163 logements que compte le programme.

Le patrimoine de 3F Notre Logis s'élève à 12 442 logements, foyers et commerces à fin 2024, soit une progression de 2.5 % par rapport à 2024 sous les effets commentés ci-dessus.

Evènements postérieurs à la clôture

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