

BILAN - ACTIF

31/12/2025

N° de compte	ACTIF	Exercice N				Exercice N - 1
		Brut	Amortissements et provisions	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				200 595,13	209 886,47
201	Frais d'établissement.....					
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit.....	255 338,17	68 786,37	186 551,80		192 329,90
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1).....	250 675,09	236 631,76	14 043,33		17 556,57
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 014 125 173,26	916 476 267,33
2111	Terrains nus.....					
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis.....	249 110 319,68		249 110 319,68		225 712 366,46
212	Agencements et aménagements de terrains.....					
213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre).....	1 009 323 666,99	245 921 632,57	763 402 034,42		689 149 649,66
214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives sur sol d'autrui.....					
24348-24448	Autres ensembles immobiliers					
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs.....	2 369 927,59	759 577,28	1 610 350,31		1 610 350,31
215-218	Instal techniques, matériel et outillage et autres immo corpo.....	253 175,29	250 706,44	2 468,85		3 900,90
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attributions, affectation					
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				186 615 020,39	210 395 031,11
2312	Terrains.....	107 840 780,93		107 840 780,93		143 582 965,13
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours					
238	Avances et acomptes.....	78 774 239,46		78 774 239,46		66 812 065,98
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)				51 666 123,30	51 461 132,68
261-266-2675-2676	Participations-Apports, avances.....	50 307 042,80		50 307 042,80		50 307 042,80
2671-2674	Créances rattachées à des participations.....					
272	Titres immobilisés (droit de créances).....					
2741	Prêts participatifs					
278	Prêts pour accesssion et aux SCCC.....					
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres.....	1 359 080,50		1 359 080,50		1 154 089,88
2678-2768	Intérêts courus.....					
	(I)	1 499 844 246,50	247 237 334,42	1 252 606 912,08	1 252 606 912,08	1 178 542 317,59
3 (net du 319,339,359)	STOCKS ET EN-COURS				24 133 719,81	21 966 711,80
31	Terrains à aménager.....					
33	Immeubles en cours.....	10 404 030,16		10 404 030,16		10 760 530,55
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358 (net de 359)	Disponible à la vente.....	13 729 689,65		13 729 689,65		11 206 181,25
358	Temporairement loués.....					
37	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat.....					
32	Approvisionnements					
409	Fournisseurs débiteurs.....	4 120 118,62		4 120 118,62	4 120 118,62	5 915 228,65
	CRÉANCES D'EXPLOITATION				24 096 550,77	21 189 952,48
411	Créances clients comptes rattachés (y compris 413)					
412	Locataires et organismes payeurs d'APL.....	9 195 226,33	784 219,05	8 411 007,28		7 768 826,51
414	Créances sur acquéreurs.....	433 616,00		433 616,00		283 140,00
414	Clients - autres activités.....					
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attrib.....					
416	Clients douteux ou litigieux.....	4 669 784,12	5 089 693,73	(419 909,61)		(359 574,74)
418	Produits non encore facturés.....	3 164 771,46		3 164 771,46		1 305 644,03
42-43-44 (sauf 441) -4675-4678	Autres.....	4 101 582,81		4 101 582,81		3 291 689,83
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	8 405 482,83		8 405 482,83		8 900 226,85
	CRÉANCES DIVERSES (3)				5 250 056,02	4 474 973,24
454	Sociétés Civiles Immobilières.....					
451-458	Groupe, associés et opérations faites en commun et en G.I.E.....	2 345 844,63		2 345 844,63		1 567 794,74
46 (sauf 461, 4675 et 4678)	Débiteurs divers					
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers.....	531 740,16		531 740,16		516 940,06
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers					
455-4562	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	207 235,58		207 235,58		233 399,70
46 (sauf 461, 4675 et 4678)	Débiteurs divers	2 281 694,29	116 458,64	2 165 235,65		2 156 838,74
50	Valeurs Mobilières de placement				26 681 293,36	38 578 881,33
	DISPONIBILITÉS					
511	Valeurs à l'encaissement.....					
516	Comptes de placement court terme	3 319 966,30		3 319 966,30		20 651 533,66
5188	Intérêts courus.....					
Autres 51	Banques, Établissements financiers et assimilés.....	23 361 327,06		23 361 327,06		17 927 347,67
53-54	Caisse et régies d'avances.....					
486	Charges constatées d'avance	232,38		232,38	232,38	232,38
	(II)	90 272 342,38	5 990 371,42	84 281 970,96	84 281 970,96	92 125 979,88
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices.....(III)	567 112,38		567 112,38	567 112,38	427 362,83
169	Primes de remboursement des obligations.....(IV)					
476	Différences de conversion actif.....(V)					
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)	1 590 683 701,26	253 227 705,84	1 337 455 995,42	1 337 455 995,42	1 271 095 660,30
	(1) Dont droit au bail.....					
	(2) Dont à moins d'un an.....					
	(3) Dont à plus d'un an.....					

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RÉSULTAT

31/12/2025

N° de compte 1		PASSIF 2	Exercice N		Exercice N - 1 5
			Détail 3	Totaux partiels 4	
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL ET RÉSERVES		269 728 700,75	269 842 206,33
	10133-1014-102	Capital (Actions simples) et fonds de dotation.....	34 649 445,00		34 649 445,00
	10134	Capital : Actions d'attribution			
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport.....	140 802,20		140 802,20
	105	Écarts de réévaluation.....			
	106	Réserves :			
	1061	Réserve légale.....	2 249 757,00		2 249 757,00
	1063	Réserves statutaires ou contractuelles.....	121 917 678,16		130 920 397,39
	10685	Réserves sur cessions immobilières.....	28 349 149,27		19 346 430,04
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	14 947 005,33		9 146 963,77
	10688	Réserves diverses.....	82 421 869,12		82 535 374,70
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	3 849 786,11		3 849 786,11
	11	Report à nouveau (a).....	(12 244 444,82)	(12 244 444,82)	(5 533 293,70)
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	12	Résultat de l'exercice (a).....	(4 566 862,40)	(4 566 862,40)	(6 711 151,12)
		dont relevant du SIEG		(2 236 519,54)	(5 863 103,45)
	13	Subventions d'investissement		53 310 052,49	
		Montant brut Inscrit.au résultat			
	13	Subventions d'investissement 70 988 716,83 17 678 664,34	53 310 052,49		53 433 055,44
	14	PROVISIONS RÉGLEMENTÉES			
	145	Amortissements dérogatoires.....			
	146	Provision spéciale de réévaluation.....			
	4674	Titres participatifs.....			
		TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	306 227 446,02	306 227 446,02	311 030 816,95
	1671	Titres participatifs.....			
		TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (Ibis)			
		TOTAL FONDS PROPRES (I et Ibis)	306 227 446,02	306 227 446,02	311 030 816,95
Provisions pour risques et charges	15	PROVISIONS		3 740 178,10	3 793 428,65
	151	Provisions pour risques.....	69 679,58		
	1572	Provisions pour gros entretien.....	1 627 226,00		1 683 331,00
	153-158	Autres provisions pour charges.....	2 043 272,52		2 110 097,65
		TOTAL PROVISIONS (II)	3 740 178,10	3 740 178,10	3 793 428,65
DETTES (I)	162	DETTES FINANCIÈRES		987 257 414,39	917 063 283,95
	163	Participation des employeurs à l'effort de construction.....	114 477 317,43		107 156 632,56
	164	Emprunts obligataires.....			
	1641	Emprunts auprès des établissements de crédit :			
	1642	Caisse des Dépôts et Consignations	785 562 074,39		722 921 930,35
	1647	C.G.L.L.S			
	1648	Prêt de l'ex-caisse des prêts HLM.....	(21 116,81)		(19 727,81)
	165	Autres établissements de crédit.....	62 680 221,90		64 674 802,96
	1651	Dépôts et cautionnements reçus :			
	1654	Dépôts de garantie des locataires.....	5 183 454,17		4 921 036,91
	1658	Redevances (location-accession).....	161 492,97		146 427,16
		Autres dépôts.....	47 186,02		686,02
	166-1673-1674-1677-1678	Emprunts et dettes financière diverses :			
	1675	Participations - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières.....	31 180,03		35 793,14
	1676	Emprunts participatifs.....			
	168	Avances d'organismes HLM.....			
	17	Autres emprunts et dettes assimilés.....	106 173,77		134 476,20
	17	Dettes rattachées à des participations.....			
	519	Concours bancaires courants.....	3 832 975,33		1 405 316,66
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788	Intérêts courus.....	15 177 705,40		15 667 160,01
	5181		18 749,79		18 749,79
	16883	Intérêts compensateurs.....			
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants			
	2293	Droits des locataires attributaires.....			
	2291-2292	Autres droits.....			
	419	Clients créditeurs		2 789 216,43	2 856 757,45
	4195	Locataires : Excédents d'acomptes.....	2 381 932,28		2 504 247,08
	Autres 419	Autres.....	407 284,15		352 510,37
		DETTES D'EXPLOITATION		18 058 864,18	12 993 536,41
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs.....	7 795 905,61		5 635 057,20
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers.....	454 974,52		893 102,67
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres.....	9 807 984,05		6 465 376,54
		DETTES DIVERSES		19 382 876,30	23 357 836,89
	404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	269-279	Fournisseurs d'immobilisations.....	17 841 275,07		11 663 118,15
		Versements restant à effectuer sur titres non libérés.....			
	4563	Autres dettes :			
	454	Associés - versements reçus sur augmentation de capital.....			
	451-458	Sociétés Civiles Immobilières.....			
	461 (sauf 4615)	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E.....	1 173,57		1 223,57
	4615	Opérations pour le compte de tiers.....			
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Opérations d'aménagement.....	1 540 427,66		11 693 495,17
		Autres.....			
Compte de régularisation	4871-4878	Produits constatés d'avance			
	4872	Au titre de l'exploitation et autres.....			
		Produits des ventes sur lots en cours.....			
		TOTAL DETTES (III)	1 027 488 371,30	1 027 488 371,30	956 271 414,70
	477	Différences de conversion Passif..... (IV).....			
		TOTAL GENERAL (I+Ibis+II+III+IV)		1 337 455 995,42	1 271 095 660,30
		(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
		(1) Dont à plus d'un an.....			
		(1) Dont à moins d'un an.....			

3F Seine & Marne

I - Fiche n°4

COMPTE DE RÉSULTAT - PRODUITS

31/12/2025

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice N		Exercice N - 1 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		103 521 334,05	87 710 185,90
			91 414 974,45	79 224 253,85
70 (net de 709)	Produits des activités			
7011	Ventes de terrains lotis.....			
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis.....	7 783 260,67		2 259 827,49
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI).....			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles.....			
703	Récupération des charges locatives.....	19 146 315,12		17 743 483,26
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés.....	6 228 186,97		4 501 056,75
7043	Loyers des logements conventionnés.....	52 685 122,53		49 509 051,61
7042	Suppléments de loyers.....	556 267,69		278 482,74
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales.....			
7047	Logements en location - accession et accession invendus.....	419 315,31		671 694,68
7044-7045-7048	Autres.....	4 337 848,98		4 056 331,06
705	Produits de concession d'aménagement			
706	Prestations de services :			
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts).....			
70631	Sociétés sous égide.....			
70632-70638	Prest. de services à personnes physiques et autres produits.....			
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation.....			
7065	Syndic de copropriétés.....			
7066	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers.....			
70671	Gestion des SCCC.....			
70672	Gestion des prêts.....			
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation.....			
7065	Syndic de copropriétés.....			
7068	Autres prestations de services.....	29 454,62		59 877,08
708	Produits des activités annexes :			
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM.....			
Autres 708	Autres.....	229 202,56		144 449,18
71	Production stockée (ou destockage)		2 642 998,51	
7133	Immeubles en cours.....	119 490,11		
7135	Immeubles achevés.....	2 523 508,40		-1 969 642,08
72	Production immobilisée		4 735 659,90	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes).....	3 695 878,86		4 360 629,81
721 - Autres 722	Autres productions immobilisées.....	1 039 781,04		1 312 439,41
74	Subventions d'exploitation		151 850,00	
742	Primes à la construction.....			
743	Subventions d'exploitation diverses.....	151 850,00		
744	Subventions pour travaux d'entretien.....			
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		3 330 812,33	
78157	Provisions pour gros entretien.....	1 683 333,00		1 783 667,00
78174	Dépréciations des créances.....	1 647 479,33		1 687 815,21
Autres 781	Autres reprises.....			
791	Transferts de charges d'exploitation	1 208 653,86	1 208 653,86	993 368,24
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS.....			
751-754-758 (sauf 7583)	Autres produits	36 385,00	36 385,00	317 654,46
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
76	PRODUITS FINANCIERS		395 924,60	747 061,79
761	De participations (2)		63 302,33	
7611	Revenus des actions.....	63 302,33		60 358,46
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente.....			
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres.....			
762	D'autres immobilisations financières (2)			
76261-76262	Prêts accession.....			
Autres 762	Autres.....			
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	327 687,48	327 687,48	680 912,45
765-766-768	Autres (2)	4 934,79	4 934,79	5 790,88
786	Reprise sur dépréciations et provisions			
796	Transferts de charges financières.....			
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS		9 756 843,88	9 462 506,94
771	Sur opérations de gestion	89 521,49	89 521,49	399 147,19
	Sur opérations de capital :		9 455 181,26	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif.....	7 150 294,00		6 640 465,00
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice.....	1 639 904,95		1 561 569,92
778	Autres.....	664 982,31		861 324,83
787	Reprises sur dépréciations et provisions	212 141,13	212 141,13	
797	Transferts de charges exceptionnelles.....			
	TOTAL DES PRODUITS	113 674 102,53	113 674 102,53	97 919 754,63
			4 566 862,40	6 711 151,12
			2 236 519,54	5 863 103,45
			2 330 342,86	848 047,67
	TOTAL GÉNÉRAL		118 240 964,93	104 630 905,75
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs.....			
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées			

3F Seine & Marne

COMPTE DE RÉSULTAT - CHARGES

I - Fiche n°3

31/12/2025

N° de compte 1	CHARGES 2	Exercice N			Exercice N - 1 6
		Charges récupérables 3	Charges non récupérables 4	Totaux partiels 5	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			90 055 039,21	75 441 939,51
				43 628 621,22	31 724 013,33
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers				
60 (net de 609)	Achats stockés :				
601	Terrains.....		6 107 499,71	6 107 499,71	70,48
602	Approvisionnements.....				
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat.....				
603	Variations de stocks :				
6031	Terrains.....		-6 107 499,71	-6 107 499,71	
6032	Approvisionnements.....				
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat.....				
604 (net de 6094)	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires.....		8 611 619,61	8 611 619,61	-9 190,06
605-608 (net de 6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers.....				
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures.....	7 774 685,22	323 174,48	8 097 859,70	7 166 451,34
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation).....	8 594 382,14	1 569 429,88	10 163 812,02	8 867 164,33
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme.....		513,42	513,42	-126,77
613	Locations.....		209 177,03	209 177,03	183 058,52
614	Charges locatives et de copropriétés.....		-135 157,94	-135 157,94	75 429,35
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs.....	1 360,19	1 194 031,88	1 195 392,07	1 083 106,48
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs.....	90 157,03	5 570 819,99	5 660 977,02	4 546 873,42
6156	Maintenance.....		4 606,78	4 606,78	13 479,61
6158	Autres travaux d'entretien.....	165,98	5 452,94	5 618,92	673,21
616	Primes d'assurances.....		987 817,33	987 817,33	1 054 751,89
621	Personnel extérieur à la société.....		3 119,43	3 119,43	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires.....		1 919 741,41	1 919 741,41	1 825 427,32
623	Publicité, publications, relations publiques.....		255 007,00	255 007,00	109 500,21
625	Déplacements, missions et réceptions.....	95 953,20	277 903,52	373 856,72	342 672,65
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS.....		827 313,44	827 313,44	992 724,86
6285	Redevances.....		5 032 993,72	5 032 993,72	5 053 827,21
Autres comptes 61 et 62	Autres.....		414 353,54	414 353,54	418 119,28
63	Impôts, taxes et versements assimilés			8 216 487,61	8 177 916,87
631-633	Sur rémunérations.....		763 452,72	763 452,72	706 513,27
63512	Taxes foncières.....	6 447,23	5 520 678,12	5 527 125,35	5 715 480,93
Autres 635-637	Autres.....	1 757 915,83	167 993,71	1 925 909,54	1 755 922,67
64	Charges de personnel			7 442 968,69	7 192 114,26
641-6481	Salaires et traitements.....	792 364,65	4 385 758,37	5 178 123,02	4 991 074,58
645-647-6485	Charges sociales.....	447 902,34	1 816 943,33	2 264 845,67	2 201 039,68
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			29 584 711,30	27 210 588,13
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
6812	Charges d'exploitation à répartir.....				
68111 partiel - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Immobilisations locatives.....		25 518 619,26	25 518 619,26	23 256 478,26
Reste du 6811	Autres immobilisations.....		10 723,39	10 723,39	10 586,98
6812	Charges d'exploitation à répartir.....				
6816	Dépréciations des immobilisations.....				
68173	Dépréciations des stocks et en-cours.....				
68174	Dépréciations des créances.....		2 282 824,65	2 282 824,65	1 961 463,89
6815	Dotations aux provisions :				
68157	Provisions pour gros entretien.....		1 627 228,00	1 627 228,00	1 683 333,00
Autres-6815	Autres provisions.....		145 316,00	145 316,00	298 726,00
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			1 182 250,39	1 137 306,92
654	Pertes sur créances irrécouvrables.....		1 024 336,51	1 024 336,51	1 030 216,55
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante.....		157 913,88	157 913,88	107 090,37
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
66	CHARGES FINANCIÈRES			24 284 027,17	26 509 217,20
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières.....				
661	Charges d'intérêts (2):				
661121	Intérêts sur opérations locatives - Crédits relais et avances.....				
661122	Intérêts sur opérations locatives - Financement définitif.....		23 374 265,08	23 374 265,08	25 408 515,99
661123	Intérêts compensateurs.....				-12 171,79
661124	Intérêts de préfinancement consolidables.....				
66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers.....		884 240,23	884 240,23	516 003,35
66115	Gestion de prêts - Accession.....				
Autres 661	Intérêts sur autres opérations.....		25 521,86	25 521,86	596 869,65
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement.....				
664-665-666-668	Autres charges financières.....				
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			3 901 898,55	2 679 749,04
671	Sur opérations de gestion.....		1 131 283,21	1 131 283,21	917 262,37
675	Sur opérations en capital :			2 700 935,76	1 756 020,56
678	Valeurs comptables des él. d'actifs cédés, démolis, mis au rebut.....		1 759 848,47		858 159,88
678	Autres.....		941 087,29		897 860,68
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			69 679,58	6 466,11
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations.....				6 466,11
6872	Dotations aux provisions réglementées.....				
6875	Dotations aux provisions.....		69 679,58		
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS.....				
695	IMPÔTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES				
TOTAL DES CHARGES.....		19 561 333,81	98 679 631,12	118 240 964,93	104 630 905,75
				Solde créditeur = Bénéfice	
				<i>dont relevant du SIEG</i>	
				<i>dont ne relevant pas du SIEG</i>	
				TOTAL GÉNÉRAL	104 630 905,75
				(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs.....	
				(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées.....	

Annexe aux comptes 2025 3F SEINE ET MARNE

Faits caractéristiques de l'exercice

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

Dans ce contexte de baisse des taux, 3F Seine et Marne 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 0,85 % en augmentation de 0,13 points par rapport à 2024. Le **taux de recouvrement** s'élève à 98,06 %, relativement stable par rapport à 2024 (-0,01 point).

Le volume de **promotion en matière d'offre nouvelle reste très dynamique** avec 496 agréments. La part des logements intermédiaires s'élève à 16 % de la production totale, inférieure aux années 2023 et 2024 marquées par la participation à l'AMI 30 000 logements d'Action Logement.

Les mises en services de chantier de logement s'élèvent 542 OS (dont 30 en accession) et intégrant en 2025 120 ordres de services d'acquisition amélioration en milieu occupé sur la commune de Avon dont l'acquisition a été réalisée en 2023 (alignement de méthode) et 461 **livraisons** ont été réalisées en 2025 (dont 40 en accession).

3F Seine et Marne poursuit sa politique active de vente, avec 46 AA réalisés vendus directement à des personnes physiques. Les réservations en matière **d'accession à la propriété** se sont montées à 33 logements.

11 **OS de réhabilitation** ont été lancés en 2025.

3F Seine et Marne compte plus de 10 500 logements et commerces à fin 2025, soit une progression de 3,8 % par rapport à 2024.

Évènements postérieurs à la clôture

Les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquent une instabilité sur l'économie mondiale.

Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs.

A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

1 Principes, règles et méthodes comptables et fiscales

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

- Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
- Arrêté du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation.
- Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré.
- Les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses

A noter - Pour les SAHLM, la réforme comptable ANC n° 2022-06 sera applicable à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2026, impactant l'instruction comptable, des plans de comptes et des formats des états financiers. Une actualisation ministérielle des instructions comptables HLM a été publiée pour intégrer le nouveau PCG dans le cadre spécifique des organismes de logement social, il s'agit de l'arrêté du 5 août 2025 (publié au Journal officiel n° 0186 du 12 août 2025) modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation.

1.1 Changement de méthodes comptables de l'exercice 2025

Aucune évolution comptable en 2025

1.2 Évolutions comptables de l'exercice 2025

Aucune évolution comptable en 2025

1.3 Méthodes générales de présentation et d'évaluation

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

Immobilisations incorporelles

Baux

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

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

Autres immobilisations incorporelles

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

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

Immobilisations corporelles

Valeur brute des immobilisations locatives

Coûts intégrés au prix de revient

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

Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés.

Les dépenses entraînées par l'application des réglementations spécifiques, 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 et 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.

À 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	-	
Étanchéité – 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 peuvent être chargés, sauf s'ils sont inclus dans une opération d'amélioration plus globale, ou en cas de remplacement complet d'un composant. À contrario, les dépenses de nature non immobilisables et incluses dans une opération d'amélioration plus large sont immobilisées, à la double condition :

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

À défaut, ces dépenses sont chargées.

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

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

Deux cas de figure se présentent :

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

Les sorties de composants sont réalisées selon la méthode FIFO.

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

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

Amortissement des immobilisations locatives

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

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

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

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

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

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

Dépréciation des immobilisations locatives

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

Programmes à indicateurs de gestion dégradés

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

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

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

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

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

Programmes voués à la démolition

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

Autres immobilisations corporelles

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

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

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

Immobilisations corporelles en cours

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

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

Immobilisations financières

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

Stock et en-cours

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

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

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

Créances locataires

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

Le critère déclenchant la dépréciation est donc :

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

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

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

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

Logements parkings et foyers :

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

Nature de créances locataires	Taux 2025
Locataires résiliés	100%
Locataires en place :	
Créances datant de moins de 3 mois	3%
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté	19%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	41%
Créances à partir de 12 mois	100%

Les commerces, les panneaux publicitaires et les antennes relais :

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

- 3% pour les créances inférieures à 3 mois
- 19% pour les créances entre 3 et 5 mois
- 41% 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.

1.3.2 Principes et méthodes d'évaluation des postes du passif

Subventions

Les subventions sont comptabilisées à leur notification.

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

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

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

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

Terrains :

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

Construction neuve :

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

Ainsi :

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

Travaux :

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

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

Provision pour gros entretien

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Provision pour indemnités de départ à la retraite

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

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

À 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 précédant la clôture, 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.

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

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

Certificats d'économie d'énergie

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

Produits et charges exceptionnels

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

Produits et charges exceptionnelles sur sinistres

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

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

Frais de démolition et subventions afférentes

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

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

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

Dégrèvements de taxe foncière

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

Frais d'émission d'emprunts

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

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

1.3.4 Autres points

Régime fiscal :

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

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

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

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

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

SIEG/HORS SIEG

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

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

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

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

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

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

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève pour 2025 à

-2 236 519.54 €.

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

Transactions avec les parties liées

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

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

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

2 Notes sur l'actif

Le total du bilan varie de 66,4 M€ au 31 décembre 2025.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

En M€	2025-2024
Immobilisations incorporelles	0,0
Immobilisations corporelles	73,9
Immobilisations financières	0,2
Stocks et créances	4,1
Disponibilités et portefeuille	-11,9
Comptes de régularisation	0,1
Total	66,4

Note 1. Immobilisations incorporelles

En M€	Valeur brute 31.12.24	Acquisition et apports	Autres et poste à poste (-)	Cessions démol. rempl.	Valeur brute 31.12.25
Baux	0,3	-	-	-	0,3
Autres	0,3	-	-	-	0,3
Immo.incorp	0,5	-	-	-	0,5

Note 2. Immobilisations corporelles

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

En M€	2025	2024
Frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés	1,0	1,3
Intérêts d'emprunts en période de chantier	3,7	4,4
Total	4,7	5,7

Note 3. Immobilisations Financières

Ce poste est essentiellement constitué par des participations dans des filiales qui sont les suivantes :

Tableau des filiales et participations 3F Seine et Marne 2025

	Capital (a)	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (a)	Quote part du capital détenue en (%)	Valeur comptable des titres détenus (b)		Caution s et avals donnés par la société (a)	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé (a)	Résultat (bénéfice net ou perte du dernier exercice clos) (a)	Dividendes encaissés par la société en cours de l'exercice (a)
				Brute	Nette				
3F Normandie									
138 boulevard de Strasbourg 76087 Le Havre Cedex	22 184	284 690	0,00%	30,00	30,00		148 185	626	
Immobilière Rhône Alpes									
9 rue Anna Marly TSA 90002 69307 LYON Cedex 07	68 982	284 385	0,00%	1,52	1,52		136 897	-1 441	
3F Centre Val de Loire									
7, rue Latham CS 93310 41033 BLOIS cedex	101 504	89 409	20,72%	20 304 011,28	20 304 011,28		75 108	-565	33
3F Grand Est									
8 rue Adolphe Seyboth 67067 Strasbourg	158 914	56 575	18,99%	30 000 000,00	30 000 000,00		61 870	749	24
3F Résidences									
1 boulevard Hippolyte- Marquès 94200 Ivry-sur-Seine	79 994	89 827	0,00%	3 000,00	3 000,00		64 844	16 085	0
S/Total Titres de Participation				50 307 042,80	50 307 042,80				
SLE de la Caisse d'épargne Ile de France Paris									
34/36 rue du Louvre 75001 Paris	246 589	397	0,62	15 256,00	15 256,00				
GIE HLM									
14 rue Lord Byron 75008 Paris	574	618	0,13	762,30	762,30				
S/Total Titres immobilisés				16 018,30	16 018,30				
TOTAL				50 323 061,10	50 323 061,10				
(a) En milliers d'euros									
(b) En euros									

Note 4. Variation des immobilisations

Tableau de variation des immobilisations brutes

En M€	Valeur brute 31.12.24	Acquisition et apports	Autres et poste à poste (-)	Cessions démol. rempl.	Valeur brute 31.12.25
Baux	0,3	-	-	-	0,3
Autres	0,3	-	-	-	0,3
Immo.incorp	0,5	-	-	-	0,5
Terrains	225,7	28,8	4,6	0,8	249,1
Immeubles de rapport	911,8	123,1	22,4	3,2	1 009,3
Autres immobilisations corporelles	2,6	-	-	-	2,6
Immo. corp	1 140,1	151,9	27,0	4,0	1 261,1
Terrains	143,6	71,8	107,5	-	107,8
Immeubles de rapport	66,8	157,0	145,0	-	78,8
Acomptes terrains	-	-	-	-	-
Immo. corporelles en cours	210,4	228,7	252,5	-	186,6
Participations, parts sociales et créances	50,3	-	-	-	50,3
Prêts accédants et autres prêts divers	1,2	0,2	-	-	1,4
Immo. fin	51,5	0,2	-	-	51,7
Total	1 402,5	380,9	279,5	4,0	1 499,8

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
Baux	0,1	0,0	-	0,0	0,1
Autres	0,2	0,0	-	0,0	0,2
Immo. incorp.	0,3	0,0	-	0,0	0,3
Terrains	-	-	-	-	-
Immeubles de rapport	223,2	25,5	-	2,2	246,5
<i>Dont exceptionnel</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Autres immobilisations corporelles	223,4	25,5	-	2,2	246,7
Immo. corp.	223,7	25,5	-	2,2	247,0

La mise en œuvre fin 2025 du test pour perte de valeur, exposé plus haut parmi les méthodes comptables, n'a pas conduit à constater de dépréciations.

Variation des immobilisations incorporelles, corporelles et en cours, hors immobilisations financières

Les immobilisations entre 2023 et 2024 progressent de 97,3 M€ au titre des acquisitions, des LASM sur opérations, des provisions ainsi que des frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés.

Note 5. Stocks et en-cours

Il s'agit de 8 opérations de PSLA pour 24,1 M€ de dépenses (Chessy, Claye-Souilly, Champs-sur-Marne, Cesson, Villeparisis, 2 sur Serris, Saint-Thibault-des-Vignes).

Immeuble achevé en 2025 : Claye-Souilly (3^e tranche), Serris.

36 logements ont fait l'objet d'un acte de levée d'option sur les programmes de Champs sur Marne (15 LO), Claye-Souilly (15 LO) et Villeparisis (6 LO).

Note 6. Créances locataires et acquéreurs

La provision 2025 a été calculée conformément aux nouvelles règles et méthodes comptables applicable déjà décrites.

Ce poste se décompose comme suit :

En M€	Brut	Dépréc.	Net 2025
Soldes locataires exigibles	9,2	0,8	8,4
Solde locataires douteux	4,7	5,1	-0,4
Soldes débiteurs de régularisation	3,2	0,0	3,2
Créances acquéreurs	0,4	0,0	0,4
Total	17,5	5,9	11,6

Note 7. Subventions à recevoir

Le total des subventions à recevoir s'élève à 8,4 M€ contre 8,9 M€ en 2024.

Parmi les subventions à recevoir, les subventions demandées et non perçues à fin 2023 représentent 0,8 M€.

Note 8. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

En M€	2025	2024
Clients autres activités	0,0	0,0
Personnel	1,8	1,3
TVA et Etat	2,3	2,0
Opérations avec le groupe pool	2,3	1,6
Débiteurs divers	6,5	7,7
Créances sur cession d'immobilisations	0,5	1,1
Total	13,5	13,7

Note 9. Disponibilités et comptes rémunérés

En M€	2025	2024
Livret A	3,3	20,7
Comptes à terme	0,0	0,0
Chèques à encaisser	0,0	0,0
Disponible	23,4	17,9
Total	26,7	38,6

Le disponible correspond aux soldes comptables des banques débitrices. Les banques créditrices étant quant à elles présentées au passif pour 3,8 M€.

Note 10. Degré de liquidité de l'actif circulant

La décomposition des créances par échéance est la suivante :

Brut en M€	Total	< 1 an	> 1 an
Stocks et en cours	24,1	13,7	10,4
Quittancement non exigible	0,0	0,0	0,0
Créances locataires et acquéreurs	17,5	12,8	4,7
Subventions à recevoir	8,4	0,8	7,6
Autres créances diverses	13,6	13,6	0,0
Disponibilités et comptes rémunérés	26,7	26,7	0,0
Total actif circulant	90,3	67,6	22,7

3 Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 66,4 M€ se répartit en :

En M€	2025-2024
Capital et primes	0,0
Réserves et résultat	-4,7
Sous total situation nette	-4,7
Subventions	-0,1
Total Capitaux propres	-4,8
Provisions pour risques et charges	-0,1
Emprunts et ICNE	67,4
Banques créditrices	2,4
Autres dettes	1,3
Total dettes	71,2
Comptes de régularisations	0,0
Total Passif	66,4

Note 1. Capital

Au 31 décembre 2025, le capital social, entièrement libéré, représentait 2 309 963 actions de 15 euros chacune, soit un montant de 34 649 445 €.

Note 2. Subventions

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

En M€	2025	2024
Subventions Etat et collectivités	37,5	37,7
Subventions 1%	14,6	14,4
Subventions autres	1,3	1,3
Total	53,3	53,4

Note 3. Capitaux propres

L'évolution des capitaux propres est la suivante :

en M€	Total	Dont Situation nette	Dont Capital
Capitaux propres au 31.12.24	311	-	-
Augmentations de capital en numéraire	0,0	0,0	-
Réserve légale	0,0	0,0	-
Prime de fusion	-9,0	-9,0	-
Autres réserves (dont réserve pour plus values sur cessions nettes)	8,9	8,9	-
Résultat 2019	0,1	0,1	-
Résultat 2020	-4,6	-4,6	-
Variation des subventions nettes	-0,1	-0,1	-
Capitaux propres au 31.12.25	306,2	-4,8	-

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	- 0,1
Report à nouveau	- 6,7
Dividendes	0,1
Résultat net	- 6,7

Des dividendes ont été distribués en 2025 pour 113 K€.

Note 4. Provisions pour risques et charges

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	2	2	2	2
Provision pour gros entretien	2	2	2	2
Provision retraite	2	0	0	2
Medaille du travail	0	0	0	0
Indemnité précarité	0	0	0	0
Contentieux personnel	0	0	0	0
Provision travaux sur foyers	0	0	0	0
Risque fiscal	0	0	0	0
Ctx et construction multirisque	0	0	0	0
Sequestre	0	0	0	0
Démolition NPNRU et programmes Obsolètes	0	0	0	0
Divers	0	0	0	0
Provision pour risques et autres charges	2	0	0	2
Total	4	2	2	4

Provision pour 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	0,4	0,6
Provision au titre de 2026	1,0	0,7
Provision au titre de 2027	0,3	0,4
Provision au titre de 2028	0,0	0,0
Provision gros entretien totale	1,6	1,7

Le montant net de la provision pour gros entretien est de +0,1 M€ contre -0,1 M€ en 2024.

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

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

Provisions travaux sur foyers

Aucune provision pour 2025

Autres provisions pour risques, litiges et pénalités

Aucune provision pour 2025

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

en M€	2025	2024
Participation à l'effort de construction	114,5	107,2
CDC	785,6	722,9
CFF	15,3	16,2
Autres banques	47,3	48,4
Emprunts et dettes divers	0,1	0,2
Total	962,8	894,9

Les capitaux dus se répartissent ainsi par type de taux :

en M€	2025	%
Fixe	66,9	7%
Révisable - indices Livret A ou LEP	869,4	90%
Révisable - indice inflation	26,5	3%
Révisable - autres indices	0,0	0%
Sous-total révisable	896,0	93%
		0%
Total	962,9	100%

Par nature

Total	Locatif	Accession
962,8	927,7	35,2

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	15,2	15,7
Intérêts compensateurs	0,0	0,0
Total Intérêts courus non échus	15,2	15,7

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

en M€	2025	2024
Locataires et acquéreurs	2,8	2,9
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	26,1	18,2
Personnel	2,1	1,3
Sécurité sociale et org. sociaux	2,9	2,6
Etat et collectivités publiques	4,9	2,2
Sous-total dettes fiscales et sociales	9,8	6,1
Créditeurs divers	1,5	11,7
Total Autres dettes	40,2	38,9

Note 8. Ventilation des dettes par échéance

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	962,8	16,2	116,5	830,1
Intérêts courus non échus	15,2	15,2	-	-
Concours bancaires courants	3,8	3,8	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	5,2	-	-	5,2
Autres dettes	40,2	40,2	-	-
Total	1 027,5	75,5	116,7	835,3

4 Notes sur le compte de résultat

Note 1. Loyers

Les loyers quittancés dans l'exercice se répartissent en :

En M€	2025	2024
Logements	61,3	56,8
RLS	-	2,2
Logements PSLA	0,4	0,7
Garages, parkings et autres	3,5	3,2
Commerces	0,7	0,7
Foyers	-	-
Supplément de loyer	0,6	0,3
Total	64,2	59,0

La progression des loyers est de +8,83 %, principalement due à la mise en service de nouveaux immeubles en 2025 et à la revalorisation des loyers de 3,26%. À noter la mise en place du RLS en 2018, impacte les loyers à hauteur de -2,2 M€ en 2025.

Note 2. Récupération des charges locatives

Les récupérations de charges locatives comprennent 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 2025 au titre des périodes de régularisation 2024 et antérieures s'élève à 0,4 M€.

Note 3. Prestations de services et activités annexes

Ce poste est essentiellement constitué de la refacturation aux copropriétés et location antennes téléphoniques.

En M€	2025	2024
Gestion d'immeuble	-	-
Locations diverses	0,2	0,1
Pool	-	-
Refacturation copropriété	0,0	0,0
Autres produits	0,0	0,1
Total	0,3	0,2

Note 4. Autres produits et transferts de charges

en M€	2025	2024
Produits gestion courants	0,0	0,0
Produits quittancés	0,0	0,0
Transferts frais de ventes	1,1	0,9
Interêts immobilisables	3,7	4,4
Frais de maîtrise d'ouvrage	1,0	1,3
Transfert élém de stocks en Immos	0,0	0,0
Subventions d'exploitation	0,2	0,0
Subventions fonctionnement	0,0	0,0
Indemnités d'occupation réservataires	0,0	0,0
Frais d'actes de contentieux récupérables	0,1	0,1
Modulation HLM (ex mutualisation)	0,0	0,0
Cession de CEE	0,0	0,3
Divers	0,0	0,3
Total	6,1	7,2

Les dépenses réalisées pour les ventes aux locataires baissent de -1,1 M€.

Les intérêts immobilisés se positionnent à 3,7 M€, en tenant compte des livraisons et des financements obtenus sur les opérations en cours.

Les frais de maîtrise d'ouvrage incluent, comme les années passées, les rémunérations des chefs de projets construction et leurs assistantes et les chefs de projet patrimoine et leurs assistantes. Depuis l'exercice 2012, les rémunérations des chefs de service des agences de Construction et de la Direction technique et leurs assistantes sont intégrées au périmètre de calcul. Les frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés représentent 1 M€ en 2025 contre 1,3 M€ en 2024.

Note 5. Achats stockés et variations de stocks

Ces charges concernent les opérations en accession.

en M€	2025	2024
Production stockée	2,6	-2,0
Travaux stockés	-8,6	0,0
Total	-6,0	-2,0

Note 6. Achats de fournitures et produits

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

en M€	2025	2024
Electricité	2,3	1,6
Eau	4,7	4,7
Gaz	0,6	0,2
Chaleur	0,1	0,2
Carburants lubrifiants	0,0	0,0
Entretien et petits équipements	0,0	0,1
Total	7,8	6,8

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

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

en M€	2025	2024
Hygiène sécurité	0,4	0,4
Espaces verts	0,6	0,5
Chauffage	3,2	3,4
Nettoyage	2,5	2,0
Gestion d'immeuble	0,0	0,0
Ascenseurs	0,3	0,3
Récupération individuelle du contrat confort	0,3	0,3
Multiservice récupérable	1,3	0,9
Travaux récupérables individuellement	0,0	0,0
Divers	0,0	0,0
Ent Rép cour	0,0	0,0
Total R	8,6	7,9

Note 8. Gros entretien

Hors programmes en vente, les charges se décomposent comme suit :

En M€	2025	2024
Travaux de gros entretien	3,0	2,2
Etats des lieux	1,8	1,3
Garanties totales	0,9	1,0
Total	5,7	4,5

Note 9. Autres services extérieurs

Ces charges se décomposent comme suit :

en M€	2025	2024
Baux emphytéotiques	0,0	0,0
Prime d'assurance	1,0	1,1
Personnel intérimaire	0,0	0,0
Rémunération intermédiaires et honoraires	1,9	1,8
Publicité et communication	0,3	0,1
Frais de mission et déplacements	0,3	0,3
Redevance	5,0	5,1
Locations mobilières	0,2	0,2
Frais postaux	0,0	0,1
Cotisations CGLLS	0,8	1,0
Cotisations diverses	0,2	0,2
Divers	0,1	0,3
Total non récupérable	9,8	10,0
Refacturation frais de déménagement	0,1	0,1
Refacturation Assur R Loc Prof	0,0	0,0
Refacturation Honoraires	0,0	0,0
Total Récupérable	0,1	0,1
Net	9,9	10,1

Note 10. Frais de personnel :

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

En M€	2025	2024
Frais de personnel comptables	1,2	1,4
Récupération sur locataires	6,2	5,8
Frais de personnel NR comptables	7,4	7,2

Les frais de personnel incluent la charge d'intéressement des salariés et l'abondement provisionnés à hauteur de 0,4 M€.

Note 11. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En M€	2025	2024
Taxes foncières	5,5	5,4
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	0,6	0,5
Taxe d'apprentissage	0,0	0,0
Versement transport	0,0	0,0
Part.formation prof. cont	0,1	0,1
Part.emp.effort const.	0,0	0,0
S. total sur salaires	0,8	0,7
Aut.impôts locaux NR	0,0	0,0
Taxes d'habitation	0,0	0,0
TVTS	0,0	0,0
Aut.imp.tax.autr.org	0,1	0,0
S. total autres taxes	0,2	0,0
Total Taxes NR	6,5	6,2
Taxes récupérables :	1,8	2,0
Total	8,2	8,2

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

Les mouvements se présentent ainsi :

En M€	Dotations	Reprises
Provisions/dépréciations d'exploitation		
Locataires	2,3	1,6
Autres	0,1	0,0
Gros entretien	1,6	1,7
S/total	4,1	3,3

Note 13. Pertes sur créances irrécouvrables

Le montant des créances considérées comme perdues s'élèvent à 1 M€ en 2025, comprenant notamment les procédures de rétablissement Personnel.

Note 14. Autres charges de gestion courante

Le montant est essentiellement constitué de charges syndics.

Note 15. Intérêt des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

en M€	2025	2024
Intérêts sur opérations locatives	23,4	25,4
Intérêts compensateurs	0,0	0,0
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	0,9	0,5
Intérêts sur autres opérations	0,0	0,6
Total	24,3	26,5

Note 16. Résultat exceptionnel

Le produit net exceptionnel s'analyse ainsi :

En M€	2025	2024
Marges sur ventes d'actif	5,4	5,8
Perte sur remplacement ou démolition	0,0	0,0
Amortissement exceptionnel	0,0	0,0
Dépréciations nettes	0,1	0,0
Reprises de subventions	1,6	1,6
Eléments exceptionnels	-1,3	-0,6
Total résultat exceptionnel	5,9	6,8

Sorties et cessions des éléments d'actifs

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

En M€	2025	2024
Cessions d'actifs - ventes aux locataires	6,9	6,6
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-1,5	-0,8
Subventions reprises sur ventes aux locataires	0,0	0,0
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	5,4	5,8
Cessions d'actifs - autres	0,3	0,0
Valeur nette des actifs cédés - autres	-0,3	0,0
Subventions reprises sur ventes	0,0	0,0
Marges sur cessions d'actifs - autres	0,0	0,0
Marges sur cessions d'actifs	5,4	5,8

Les ventes aux locataires de 46 logements (contre 47 en 2024), dégagent une plus-value comptable nette des reprises de subventions de 5,4 M€ contre 5,8 M€ en 2024.

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompose comme suit :

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

Note 17. Impôt sur les sociétés

Le nombre des logements intermédiaires du point de vue fiscal au 1^{er} janvier 2026 est de 607 logements (439 en PLI et 168 en LLI). Leur part dans les logements sociaux de la société étant d'environ 5,90 %, ces derniers étant imposables à l'IS depuis le 01/01/2020.

Compte tenu de l'imputation du même 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 28,8 M€.

5 Notes complémentaires

Note 1. Effectif

L'effectif de fin d'année 2025 s'établit à 127 salariés en CDI. Ci-après, le détail par catégories, des effectifs moyens CDD et CDI et de fin d'année 2025 et 2024.

Catégories	Effectif moyen		Effectif fin d'année	
	2025	2024	2025	2024
Cadres	11	11	11	11
Employés, agents de maîtrise	54	51	55	52
Gardiens et employés d'immeubles	62	61	63	60
Ouvriers				
Total	127	123	129	123

Note 2. Compte personnel de formation

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

Note 3. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan comprennent au 31 décembre 2025 :

Engagements hors bilan						
En M€	Engagements reçus	2025	2024	Engagements donnés	2025	2024
8021	Avals, cautions, garanties reçues			8011	Avals, cautions, garanties données	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement			8012	Octroi de prêts	0
80222	Avenants en cours (accession PAP)			80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres	102,0	86,0	80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues			80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit bail			8016	Redevances crédit bail restant à courir	
8028	Autres Engagements reçus	3,8	3,0	8018	Autres engagements donnés - reste à payer s	29,2
					Reste à comptabiliser sur :	39,0
				80181	- Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements - accession)	
					- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
				80182	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
				80183	- Marchés signés (opérations locatives)	29,2
				80184	Engagements divers	39,0
				80188		
	Total	105,9	89,0	Total	29,2	39,0

46 logements ont été cédés aux locataires en 2025, 47 logements ont été cédés aux locataires en 2024, 33 logements ont été cédés en 2023, 105 logements ont été cédés en 2022, 27 logements ont été cédés aux locataires en 2021, 58 logements ont été cédés aux locataires en 2020, 53 logements ont été cédés en 2019, 54 logements ont été cédés en 2018, 38 logements en 2017, 30 logements en 2016, 47 logements en 2015, 34 logements en 2014 et 2013, soit un total sur 12 ans de 606 logements.

Dans ce cadre, une clause de rachat engage 3F Seine et Marne sur une période de 5 ans, en cas de défaillance de l'accédant.

Note 4. Transactions avec les parties liées

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

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

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

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

Note 6.

Proposition d'affectation du résultat

Le compte de résultat présente un résultat déficitaire pour 2025 de - 4 566 862,40 €, sur ce montant, - 2 236 519,54 € relevant du SIEG. Le report à nouveau de 2024 s'élève à -12 244 444,82 €.

Il est proposé à l'Assemblée générale d'affecter le bénéfice de l'exercice de la manière suivante :

Affectation du résultat		Dont activité relevant du SIEG depuis 2021	Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021
Résultat 2025	-4 566 862,40	-2 236 519,54	-2 330 342,86
Report à nouveau 2024	-12 244 444,82	-11 396 397,15	-848 047,67
Affectation à proposer	-16 811 307,22	-13 632 916,69	-3 178 390,53
Réserve sur cessions immobilières	5 405 992,99	5 405 992,99	
Distribution de dividendes	103 876,28		103 876,28
Réserve légale (10% du capital)			
Réserve de prévoyance			
Prélèvement sur les réserves statutaires	-5 405 992,99	-5 405 992,99	
Prélèvement sur les réserves diverses	-103 876,28	0,00	-103 876,28
Report à nouveau	-16 811 307,22	-13 632 916,69	-3 178 390,53

- dotation à la réserve sur cessions immobilières relevant des activités SIEG pour 5 405 992,99 € ;
- distribution de dividendes 103 876,28 € HORS SIEG. Le dividende revenant à chaque action s'établira ainsi à 0,0450 € ;
- prélèvement sur les réserves statutaires SIEG pour 5 405 992,99 € ;
- prélèvement sur les réserves diverses HORS SIEG pour 103 876,28 € ;
- report à nouveau déficitaire 16 811 307,22 € dont 13 330 474,00 € en SIEG.

Il est rappelé ci-dessous le principe du calcul des dividendes :

Pour les ESH, les dividendes sont calculés sur le plafond réglementaire (Taux du Livret A + 1,5 point), et capés à hauteur de 4,5% du capital social. Ils sont plafonnés à hauteur de la somme des éléments ci-dessous :

- 0,5 € par logement 2025
- 0,5 % de l'autofinancement net 2025
- 0,5 % de la marge comptable des ventes 2025

- 0,5 % de la solidité financière du dernier DIS

Note 7. Autofinancement

en M€	2023	2024	2025	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
Capacité d'autofinancement	9,34	9,69	14,51	
Variation intérêts compensateurs	-0,02	-0,01	0,00	
Remboursement d'emprunts locatifs	-15,79	-11,93	-11,98	
Autofinancement net HLM ELARGI	-6,47	-2,25	2,54	
Total des produits financiers (comptes 76)	0,30	0,75	0,40	
Total des produits d'activité (comptes 70)	71,16	79,22	91,41	
Charges récupérées (comptes 703)	-16,05	-17,74	-19,15	
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	55,41	62,23	72,66	
Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	-11,7%	-3,6%	3,5%	

Note 8. Résultats financiers des 5 derniers exercices

	2021	2022	2023	2024	2025
Résultat global des opérations effectives					
Chiffres d'affaires	60 691 466,56	66 135 355,40	71 160 596,22	79 224 253,85	91 414 974,45
Résultat avant charges et produits calculés (amort., dépréciations & provisions)	21 372 517,00	26 855 427,00	12 347 092,43	15 472 850,99	19 904 670,07
Résultat après charges et produits calculés (amort., dépréciations & provisions)	5 318 146,00	9 154 276,30	-5 504 331,53	-6 711 151,12	-4 566 862,40
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	116	118	119	123	127
Montant de la masse salariale de l'exercice	4 338 511,00	4 616 798,00	4 774 121,30	4 991 074,58	5 178 123,02
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	1 809 474,00	1 898 636,00	2 080 045,35	2 201 039,68	2 264 845,67

Note 9. Société Consolidante

Les comptes de la société 3F Seine et Marne sont consolidés par intégration globale par IMMOBILIERE 3F qui détient 92,46% du capital.

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

BILAN ACTIF			2025	2 024
Au 31 décembre 2025			Net	Net
	Brut	Amortissements Dépréciations		
	En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros
Immobilisations incorporelles	<i>Note 1</i>	506	305	201
Baux		255	69	187
Autres		251	237	14
Immobilisations corporelles	<i>Note 2</i>	1 261 057	246 932	1 014 125
Terrains		249 110		225 712
Immeubles de rapport		1 009 324	245 922	689 150
Autres immobilisations corporelles		2 623	1 010	1 613
Immobilisations corporelles en cours		186 615		186 615
Terrains		107 841		143 583
Immeubles de rapport		71 152		58 357
Travaux d'amélioration		7 623		8 455
Acomptes terrains				
Immobilisations financières	<i>Note 3</i>	51 666		51 666
Participations, parts sociales et créances		50 307		50 307
Prêts accédants				
Autres prêts et divers		1 359		1 154
Total actif immobilisé	<i>Note 4</i>	1 499 844	247 237	1 252 607
Stocks et en cours	<i>Note 5</i>	24 134		21 967
Créances locataires et acquéreurs	<i>Note 6</i>	17 463	5 874	8 998
Subventions à recevoir	<i>Note 7</i>	8 405		8 900
Autres créances diverses	<i>Note 8</i>	13 588	116	13 682
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités, placements et comptes rémunérés	<i>Note 9</i>	26 681		38 579
Total actif circulant	<i>Note 10</i>	90 272	5 990	84 282
Comptes de régularisation actif	<i>Note 11</i>	567		428
Total actif		1 590 684	253 228	1 337 456

BILAN PASSIF		2025	2024
Au 31 décembre 2025		En milliers d'euros	En milliers d'euros
Capital	<i>Note 1</i>	34 649	34 649
Primes d'émission, de fusion et d'apport		141	141
Réserves et report à nouveau		222 694	229 519
Résultat de l'exercice		(4 567)	(6 711)
Dont résultat résultant de l'activité SIEG		(1 934)	(5 863)
Sous total situation nette		252 917	257 598
Subventions	<i>Note 2</i>	53 310	53 433
Amortissements dérogatoires et autres		0	0
Total fonds propres	<i>Note 3</i>	306 227	311 031
Provisions pour gros entretien		1 627	1 683
Provisions pour risques et autres charges		2 113	2 110
Total provisions pour risques et charges	<i>Note 4</i>	3 740	3 793
Emprunts	<i>Note 5</i>	962 836	894 904
Intérêts courus non échus	<i>Note 6</i>	15 196	15 686
Concours bancaires courants		3 833	1 405
Dépôts et cautionnements reçus		5 392	5 068
Autres dettes	<i>Note 7</i>	40 231	39 208
Total dettes	<i>Note 8</i>	1 027 488	956 271
Comptes de régularisation passif	<i>Note 9</i>	0	0
Total passif		1 337 456	1 271 096

COMPTE DE RESULTAT 2025

En milliers d'euros		2025	2025	2025	2024
		Récupérable	Non Récupérable	Total	Total
Ventes	Note 1		7 783	7 783	2 260
Loyers	Note 2		64 227	64 227	59 017
Récupération de charges locatives	Note 3	19 146		19 146	17 743
Prestations de services	Note 4		259	259	204
Chiffre d'Affaires		19 146	72 269	91 415	79 224
Autres produits et transferts de charges	Note 5		6 133	6 133	6 984
Achats stockés et variations de stocks	Note 1		(5 969)	(5 969)	(1 961)
Achats de fournitures et produits	Note 6	(7 775)	(323)	(8 098)	(7 166)
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	Note 7	(8 596)	(2 774)	(11 369)	(9 964)
Gros entretien	Note 8	(90)	(5 571)	(5 661)	(4 547)
Autres services extérieurs	Note 9	(96)	(9 793)	(9 889)	(10 055)
Frais de personnel	Note 10	(1 240)	(6 203)	(7 443)	(7 192)
Impôts et taxes foncières	Note 11	(1 764)	(6 452)	(8 216)	(8 178)
Dotations aux amortissements techniques			(25 529)	(25 529)	(23 267)
Dotation nette aux provisions d'exploitation	Note 12		(725)	(725)	(472)
Pertes sur créances irrécouvrables	Note 13		(1 024)	(1 024)	(1 030)
Autres charges de gestion courante	Note 14		(158)	(158)	(107)
Résultat d'exploitation		(415)	13 881	13 466	12 268
Produits financiers nets			396	396	747
Intérêts des emprunts	Note 15		(24 284)	(24 284)	(26 509)
Dotations nettes aux provisions financières					
Résultat financier			(23 888)	(23 888)	(25 762)
Marge sur cessions d'actifs			5 406	5 406	5 800
Pertes sur remplacements ou démolitions			(16)	(16)	(18)
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels					(6)
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles			142	142	
Reprises sur subventions			1 640	1 640	1 562
Autres charges et produits exceptionnels			(1 318)	(1 318)	(555)
Résultat exceptionnel	Note 16		5 855	5 855	6 783
Impôt sur les Sociétés	Note 17				
Résultat net		(415)	(4 152)	(4 567)	(6 711)
Dont résultat relevant de l'activité SIEG				(1 934)	(5 863)

TABLEAU DE FINANCEMENT (en M€)	Réel 2024	Réel 2025
Autofinancement net	-2,3	2,5
Retraitement impact net des démolitions	0,0	0,0
Amortissement d'emprunts non locatifs	0,0	0,0
Remboursement anticipés d'emprunts (hors cessions et démolitions)	0,0	0,0
Mouvement de BFR (hors subv) et dépôts de garantie des locataires	10,0	-5,8
dont mouvement de BFR accession	6,8	-3,3
dont mouvement de BFR locatif	3,2	-2,5
FLUX NETS GENERES PAR L'EXPLOITATION	7,7	-3,3
Acquisitions et acomptes sur activité de promotion hors groupe	-114,9	-80,7
Subventions promotion encaissées	3,1	2,0
Mobilisation d'emprunts et reprise de CRD hors groupe	139,5	81,1
Mouvements sur avances court terme	0,0	-10,0
FLUX LIES A L'ACTIVITE DE PROMOTION	27,7	-7,6
en % dépenses	-24,1%	9,4%
Travaux d'amélioration	-7,8	-8,7
Subventions amélioration encaissées	0,0	0,0
Mobilisation d'emprunts amélioration	0,0	0,0
FLUX LIES A L'ACTIVITE D'AMELIORATION	-7,8	-8,7
en % dépenses	100,0%	100,0%
Investissements administratifs et incorporels	-0,3	-0,2
Investissements financiers nets intra-groupe	0,0	0,0
Investissements financiers nets externes	0,0	0,0
Subventions sur immobilisations financières	0,0	0,0
Mobilisation d'emprunts sur invts administratifs	0,0	0,0
AUTRES FLUX D'INVESTISSEMENT	-0,3	-0,2
FLUX NETS GENERES PAR LES INVESTISSEMENTS	19,5	-16,4
Coûts techniques et sociaux des démolitions	-0,8	-0,1
Remboursements de CRD sur démolitions	0,0	0,0
Subventions démolitions encaissées.	0,0	0,0
FLUX LIES AUX DEMOLITIONS	-0,8	-0,1
Ventes d'actifs hors groupe aux locataires	5,4	6,7
Remboursements d'emprunts sur ventes aux locataires	0,0	-1,2
Ventes d'actifs hors groupe aux sociétés extérieures	0,0	0,0
Reprise/cession de CRD suite a vente sociétés extérieures	0,0	0,0
TVA sur ventes sociétés extérieures	0,0	0,0
Vente/acquisition d'actifs intra-groupe	0,0	0,0
Reprise/cession de CRD intra-groupe	0,0	0,0
TVA sur ventes intra-groupe	0,0	0,0
FLUX LIES AUX VENTES D'ACTIFS	5,4	5,6
Augmentations de capital reçues	3,8	0,0
Dividendes versés	-0,2	-0,1
Emissions nettes de titres de créances subordonnées	0,0	0,0
Mouvements sur avances intragroupe	0,0	0,0
Prêt Haut de Bilan Bonifié	0,0	0,0
FLUX LIES AU CAPITAL	3,6	-0,1
AUTRES FLUX	8,2	5,3
VARIATION DE TRESORERIE	35,5	-14,3
TRESORERIE EN FIN D'ANNEE PRECEDENTE	1,7	37,2
IMPACT VARIATIONS DE PERIMETRE	0,0	0,0
TRESORERIE NETTE COMPTABLE Fin d'année	37,2	22,8
Lignes de crédit court terme + TCD	10,0	0,0
Trésorerie nette des financements court terme	27,2	22,8
Nombres de logts +foyers+commerces (31/12)	10 165	10 552
Trésorerie nette des financements cour terme en K€/lot au 31/12	2,7	2,2
Total subventions encaissées	3,1	2,0
Total emprunts mobilisés (hors groupe et avances CT)	139,5	81,1

(K€)

Réel

Réel

2024

2025

Autofinancement

Loyers quittancés	59 017	64 224
Autres produits locatifs	170	240
Pertes sur créances irrécouvrables	-1 030	-1 024
Ecart sur charges récupérables	-475	-415
Produits locatifs nets	57 682	63 024
Frais de personnel de proximité NR	-1 891	-1 896
Charges externes de gestion locative NR	-5 675	-6 473
<i>Etat des lieux nets</i>	-1 062	-1 459
<i>Entretien-réparations</i>	-1 219	-1 102
<i>Autres charges externes de gestion locative</i>	-3 394	-3 912
Gros entretien locatif	-2 876	-3 404
Surcote travaux amiante	-101	-257
Charges brutes locatives	-10 543	-12 030
Marge brute locative	47 139	50 994
Impôts et taxes	-5 426	-5 662
Annuités d'emprunts	-34 063	-32 540
<i>Intérêts des emprunts bruts</i>	-26 482	-24 259
<i>Intérêts compensateurs</i>	-12	0
<i>Intérêts immobilisés</i>	4 361	3 696
<i>Amortissement des emprunts locatifs</i>	-11 929	-11 977
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM	0	0
Autres produits divers	515	1 829
Frais de personnel administratifs	-4 772	-5 254
Coûts administratifs et de structure	-4 403	-4 676
<i>Charges externes administratives et de structure</i>	-669	-697
Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM	-3 734	-3 980
Autres charges diverses	-345	-266
Autres charges et produits de gestion courante	-47	-89
Cotisations CGLLS et ANCOLS	-1 015	-851
Produits financiers nets	720	370
Autres charges sur l'autofinancement	-48 836	-47 139
Autofinancement courant	-1 696	3 855
Eléments exceptionnels de l'autofinancement	-555	-1 318
IS	0	0
Autofinancement net	-2 251	2 537

SOCIETE 3F SEINE-ET-MARNE
Société anonyme d'habitations à loyer modéré
Au capital de 34 649 445 €
Siège social : 32, cours du Danube 77700 SERRIS
RCS MEAUX B 784 825 069

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE ORDINAIRE
DU 30 JUIN 2026

PROCES-VERBAL

Le 30 juin 2026 à 09h00, les actionnaires de la société 3F SEINE-ET-MARNE, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 34 649 445 €, dont le siège social est à SERRIS 77700, 32 cours du Danube, se sont réunis en assemblée générale mixte, au siège social du MEDEF de Seine-et-Marne, sur la convocation qui leur a été adressée le 9 juin 2026, par le conseil d'administration, dans la forme prescrite par les statuts.

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

Madame Rahma GHIATOU préside la séance.

IMMOBILIERE 3F, représentée par M. Frédéric MIRA, l'actionnaire présent et acceptant, représentant tant par lui-même que comme mandataire, est appelé aux fonctions de scrutateur.

Mme Karen TREAND est désignée comme secrétaire.

Le bureau étant ainsi composé, le président constate que d'après la feuille de présence, les **6** actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent **2 297 427** actions sur les **2 309 963** 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.

Madame Hélène KERMORGANT Commissaire aux comptes est représentant du Cabinet RSM France,

Concernant les représentants du CSE à l'Assemblée, Pascal ROBIN est présent, Nicolas PAYET sont excusés.

Il est précisé que, compte tenu des règles de la loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003, les voix pouvant s'exprimer au sein de l'assemblée sont au nombre de **18 146 244**.

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

La présidente dépose alors sur le bureau et met à la disposition de l'assemblée :

- 1) un exemplaire du journal Le Parisien du 15 juin 2026 contenant l'avis de convocation de la présente assemblée,
- 2) une copie de la lettre de convocation adressée à chaque actionnaire,
- 3) une copie de la lettre de convocation adressée sous la forme recommandée au commissaire aux comptes avec le récépissé postal,
- 4) une copie de la lettre de convocation adressée à chaque représentant du comité social et économique d'entreprise,
- 5) le procès-verbal de tirage au sort des voix restantes,
- 6) la feuille de présence de l'assemblée,
- 7) les pouvoirs des actionnaires représentés et les formulaires de vote par correspondance,
- 8) le rapport de gestion du conseil d'administration,
- 9) les comptes annuels,
- 10) les rapports du commissaire aux comptes, soient : le rapport sur les comptes annuels 2025 et le rapport sur les conventions réglementées

- 11) le projet des résolutions soumises à l'assemblée
- 12) les statuts de la société

La présidente rappelle à l'assemblée que les comptes annuels, le rapport de gestion du conseil d'administration, les rapports du commissaire aux comptes et les projets de résolutions ont été tenus à la disposition des actionnaires dans les délais prescrits par la loi. Il rappelle ensuite que l'assemblée doit délibérer sur l'ordre du jour suivant :

A titre ordinaire :

- Présentation du rapport de gestion de la société et du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2025
- Présentation et approbation des comptes annuels de la société de l'exercice clos le 31 décembre 2025
- Quitus aux administrateurs pour l'exercice écoulé
- Affectation du résultat de la société de l'exercice 2025
- Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 du code de commerce ; approbation des conventions sur l'année écoulée relatives à :
 - Gestion par 3F Seine-et-Marne d'une résidence VEFA à livrer, située à MOUSSY LE VIEUX, propriété d'Immobilière 3F
 - Gestion par 3F Seine-et-Marne de 2 résidences, l'une située à Pontault Combault, l'autre au Mesnil Amelot, propriétés d'Immobilière 3F suite à la reprise du patrimoine Erigere consécutive à l'opération de fusion par voie d'absorption d'Erigere par Immobilière 3F
 - Cession d'un local inoccupé situé sur la commune de Cesson
 - Délibération sur la convention de prestation de services groupe 2026
 - Rétrocession à la ville de Torcy des espaces extérieurs Allée des Artistes (B203L)
- Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L.225-42 du code de commerce
- Examen des mandats suivants arrivant à échéance :
 - Action Logement Immobilier, en qualité d'administrateur
 - Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne, en qualité d'administrateur
 - Monsieur Edouard Rozenbaum, en qualité d'administrateur
 - Monsieur Philippe Ausset, en qualité d'administrateur
 - Monsieur Philippe Lamarque, en qualité d'administrateur
- Pouvoirs pour les formalités

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

Puis, la présidente rappelle aux actionnaires présents les modalités de cette répartition et notamment celles de la catégorie 2 des actionnaires.

Elle explique qu'arrêtée cinq jours avant la date de l'assemblée, la répartition des voix est la suivante :

- actionnaire de référence	15 316 212
- régions, départements et EPCI	1 974 474
- locataires	855 544
- autres actionnaires	14
Total	18 146 244

Elle informe ensuite officiellement les actionnaires qu'à la date du 11 juin 2026, la société n'a reçu aucune notification des actionnaires de la catégorie 2 lui communiquant une répartition des voix de leur catégorie dont ils seraient convenus entre eux, selon la possibilité que la loi leur donne.

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

Groupe des Régions

Aucune région n'ayant souhaité devenir actionnaire, les voix réservées au groupe des régions (1 283 311 voix), soit 5,55 % du total de la catégorie 2, sont affectées au groupe des départements et EPCI.

Groupe des Départements et EPCI

Ce groupe dispose du total des voix de la catégorie 2, soit **5 133 246 voix (22,22 % du total)** réparties de la manière suivante entre les actionnaires de la catégorie :

Etablissement public ou Département	Nombre de voix
Communauté Agglomération Paris Vallée-de-la-Marne	1 974 474
Communauté Agglomération Melun-Val de Seine	673 117
Communauté Agglomération des pays de Meaux	1 575 482
Val d'Europe Agglomération	910 171
EPT 2 - Sud Haut de Seine	1
EPT 10 - ACTEP	1

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

Puis la présidente donne la parole à la Directrice générale pour présenter suivant l'ordre du jour les rapports du conseil à l'assemblée. La Directrice Générale procède dans ce cadre, à une présentation détaillée de l'exercice 2025 à partir des principaux indicateurs d'activité de la société.

La présidente donne ensuite la parole au commissaire aux comptes pour procéder à la lecture de ses rapports : rapports sur les comptes sociaux et sur les conventions réglementées.

A la suite de cette communication et du débat qui s'en suit, la présidente soumet au vote les résolutions.

A TITRE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

Présentation du rapport de gestion de la société et du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2025

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du conseil d'administration et du rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes, prend acte de ces rapports.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité par 18 146 244 voix pour et 0 voix contre.

DEUXIEME RESOLUTION

Présentation et approbation des comptes annuels de la société de l'exercice clos le 31 décembre 2025

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du conseil d'administration et du rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes, approuve :

- les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2025 tels qu'ils lui sont présentés et qui se soldent par un déficit de -4 566 862,40 €.
- ainsi que la gestion de la société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et rapports.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité par 18 146 244 voix pour et 0 voix contre.

TROIZIEME RESOLUTION

Quitus aux administrateurs pour l'exercice écoulé

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

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité par 18 146 244 voix pour et 0 voix contre.

QUATRIEME RESOLUTION
Affectation du résultat de la société de l'exercice 2025

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, sur proposition du Conseil d'Administration, décide d'affecter le résultat déficitaire de l'exercice s'élevant à -4 566 862,40 €, sur ce montant -1 934 076,85 € relevant du SIEG, le report à nouveau de 2024 s'élève à -12 244 444,82 €, soit un solde de -16 811 307,22 € comme suit :

- Report à nouveau 2024 de -12 244 444,82 € :
Dont SIEG pour -11 396 397,15 €
Dont Hors SIEG pour -848 047,67 €
- Dotation à la réserve sur cessions immobilières de 5 405 992,99 € :
Dont SIEG pour 5 405 992,99 €
Dont Hors SIEG pour 0 €
- Distribution de dividendes de 103 876,28 € (Soit 0 € SIEG et 103 876,28 € Hors SIEG), le dividende revenant à chaque action s'établira ainsi à 0,045 €.
- Prélèvement sur les réserves statutaires de 5 405 992,99 € :
Dont SIEG pour 5 405 992,99 €
Dont Hors SIEG pour 0 €
- Prélèvement sur les réserves diverses de 103 876,28 € :
Dont SIEG pour 0 €
Dont Hors SIEG pour 103 876,28 €
- Report à nouveau déficitaire de 16 811 307,22 €.
Dont SIEG pour 13 330 474,00 €
Dont Hors SIEG pour 3 480 833,22 €

Il est rappelé ci-dessous le principe du calcul des dividendes :

Pour les ESH, les dividendes sont calculés sur le plafond réglementaire (Taux du Livret A + 1,5 point), et capés à hauteur de 4,5% du capital social. Ils sont plafonnés à hauteur de la somme des éléments ci-dessous :

- 0,5 € par logement 2025
- 0,5 % de l'autofinancement net 2025
- 0,5 % de la marge comptable des ventes 2025
- 0,5 % de la solidité financière du dernier DIS

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

*Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité
par 18 146 244 voix pour et 0 voix contre.*

CINQUIEME RESOLUTION

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 et suivants du code de commerce

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

1ère convention :

- Gestion par 3F Seine-et-Marne d'une résidence VEFA à livrer, située à MOUSSY LE VIEUX, propriété d'Immobilière 3F

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve ladite convention qui a été préalablement autorisée par le conseil d'administration du 15 avril 2025.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité par 18 146 244 voix pour et 0 voix contre.

SIXIEME RESOLUTION

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 et suivants du code de commerce

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

2ème convention :

- Gestion par 3F Seine-et-Marne de 2 résidences, l'une située à Pontault Combault, l'autre au Mesnil Amelot, propriétés d'Immobilière 3F suite à la reprise du patrimoine Erigere consécutive à l'opération de fusion par voie d'absorption d'Erigere par Immobilière 3F

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve ladite convention qui a été préalablement autorisée par le conseil d'administration du 16 octobre 2025.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité par 18 146 244 voix pour et 0 voix contre.

SEPTIEME RESOLUTION

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 et suivants du code de commerce

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

3ème convention :

- Cession d'un local inoccupé situé sur la commune de Cesson

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve ladite convention qui a été préalablement autorisée par le conseil d'administration du 16 octobre 2025.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité par 18 146 244 voix pour et 0 voix contre.

HUITIEME RESOLUTION

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 et suivants du code de commerce

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

4ème convention :

- Délibération sur la convention de prestation de services groupe 2026

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve ladite convention qui a été préalablement autorisée par le conseil d'administration du 18 décembre 2025.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité par 18 146 244 voix pour et 0 voix contre.

NEUVIEME RESOLUTION

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 et suivants du code de commerce

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

5ème convention :

- Rétrocession à la ville de Torcy des espaces extérieurs Allée des Artistes (B203L)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve ladite convention qui a été préalablement autorisée par le conseil d'administration du 18 décembre 2025.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité par 18 146 244 voix pour et 0 voix contre.

DIXIEME RESOLUTION

Examen du mandat d'administrateur d'Action Logement Immobilier

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, constatant que le mandat d'administrateur de **ACTION LOGEMENT IMMOBILIER** arrive à expiration ce jour, décide de **renouveler** son mandat pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires appelée à se tenir dans l'année 2029 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité par 18 146 244 voix pour et 0 voix contre.

ONZIEME RESOLUTION

Examen du mandat d'administrateur de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, constatant que le mandat d'administrateur de **LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PARIS VALLEE DE LA MARNE** arrive à expiration ce jour, décide de **renouveler** son mandat pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires appelée à se tenir dans l'année 2029 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité par 18 146 244 voix pour et 0 voix contre.

DOUZIEME RESOLUTION

Examen du mandat d'administrateur d'Edouard ROZENBAUM

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, constate l'expiration à ce jour du mandat d'administrateur de **Monsieur Edouard ROZENBAUM** et décide de **nommer Monsieur David CREPIN** en remplacement, pour une durée de trois ans, qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires appelée à se tenir dans l'année 2029 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

L'assemblée remercie Monsieur Edouard ROZENBAUM pour la qualité de sa contribution aux travaux du conseil et souhaite la bienvenue à Monsieur David CREPIN.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité par 18 146 244 voix pour et 0 voix contre.

TREIZIEME RESOLUTION

Examen du mandat d'administrateur de Philippe AUSSET

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, constatant que le mandat d'administrateur de **Monsieur Philippe AUSSET** arrive à expiration ce jour, décide de **renouveler** son mandat pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires appelée à se tenir dans l'année 2029 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité par 18 146 244 voix pour et 0 voix contre.

QUATORZIEME RESOLUTION
Examen du mandat d'administrateur de Philippe LAMARQUE

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, constatant que le mandat d'administrateur de **Monsieur Philippe LAMARQUE** arrive à expiration ce jour, décide de **renouveler** son mandat pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires appelée à se tenir dans l'année 2029 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité par 18 146 244 voix pour et 0 voix contre.

QUINZIEME RESOLUTION
Pouvoir pour les formalités

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 de remplir toutes les formalités de publicité afférentes aux résolutions ci-dessus adoptées.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité par 18 146 244 voix pour et 0 voix contre.

L'ordre du jour de l'assemblée générale étant épuisé, la présidente lève la séance à 9h30.

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

La présidente de séance
Mme Rahma Ghatou



La secrétaire
Mme Karen Tréand



Le scrutateur
Immobilière 3F, représentée par
M. Frédéric Mira

06-juil.-2026 | 11:12 CEST

DocuSigned by:

Frédéric Mira

B241AD8FA7474ED...



3F Seine et Marne

Siège social : 32 Cours du Danube – 77006 Serris
Société anonyme au capital de 34 649 445 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

3F Seine et Marne

Siège social : 32 Cours du Danube – 77006 Serris
Société anonyme au capital de 34 649 445 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société 3F Seine et Marne,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 3F Seine et Marne 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.

Provision pour dépréciation créances locataires

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

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

Provision pour indemnités de départ à la retraite

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

Provision pour gros entretien

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Paris, le 15 juin 2026

Le commissaire aux comptes

RSM Paris

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

Signé par Helene Kermorgant
Le 15 juin 2026



doc_znB3
tx_aVgM2vb21YD4

Hélène KERMORGANT

Associée

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2025				Exercice 2024
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
ACTIF IMMOBILISE	COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00
	109 Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00		0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				200 595,13	209 886,47
	201 Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	255 338,17	68 786,37	186 551,80		192 329,90
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	250 675,09	236 631,76	14 043,33		17 556,57
	21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 014 125 173,26	916 476 267,33
	2111 Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	249 110 319,68	0,00	249 110 319,68		225 712 366,46
	212 Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 (sauf 21315 et 2135) Constructions locatives (sur sol propre)	1 009 323 666,99	245 921 632,57	763 402 034,42		689 149 649,64
	214 (sauf 21415 et 2145) Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00		0,00
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	2 369 927,59	759 577,28	1 610 350,31		1 610 350,31
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	253 175,29	250 706,44	2 468,85		3 900,92
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	23 IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				186 615 020,39	210 395 031,11
	2312 Terrains	107 840 780,93	0,00	107 840 780,93		143 582 965,13
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	78 774 239,46	0,00	78 774 239,46		66 812 065,98
	238 Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				51 666 123,30	51 461 132,68
	261-266-2675-2676 Participations - Apports, avances	50 307 042,80	0,00	50 307 042,80		50 307 042,80
	2671-2674 Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
	272 Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741 Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278 Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres	1 359 080,50	0,00	1 359 080,50		1 154 089,88
	2678-2768 Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	1 499 844 246,50	247 237 334,42	1 252 606 912,08	1 252 606 912,08	1 178 542 317,59
ACTIF CIRCULANT	3 (net du 319, 339, 359) STOCKS ET EN-COURS				24 133 719,81	21 966 711,80
	31 (OHLM) / 38 (SEM) Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	33 Immeubles en cours	10 404 030,16	0,00	10 404 030,16		10 760 530,55
	Immeubles achevés :				0,00	
	35 sauf 358 Disponible à la vente	13 729 689,65	0,00	13 729 689,65		11 206 181,25
	358 Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
	37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32 Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	409 Fournisseurs débiteurs	4 120 118,62	0,00	4 120 118,62	4 120 118,62	5 915 228,65
	CREANCES D'EXPLOITATION				24 096 550,77	21 189 952,48
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	9 195 226,33	784 219,05	8 411 007,28		7 768 826,51
	412 Créances sur acquéreurs	433 616,00	0,00	433 616,00		283 140,00
	414 et 413 Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
	415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416 Clients douteux ou litigieux	4 669 784,12	5 089 693,73	(419 909,61)		(359 574,74)
	418 Produits non encore facturés	3 164 771,46	0,00	3 164 771,46		1 305 644,03
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	4 101 582,81	0,00	4 101 582,81		3 291 689,83
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	8 405 482,83	0,00	8 405 482,83		8 900 226,85
	CREANCES DIVERSES (3)				5 250 056,02	4 474 973,24
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458 Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	2 345 844,63	0,00	2 345 844,63		1 567 794,74
	46 (sauf 461-4675-4678) Débiteurs divers	2 281 694,29	116 458,64	2 165 235,65		2 156 838,74
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	531 740,16	0,00	531 740,16		516 940,06
	4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562 Autres	207 235,58	0,00	207 235,58		233 399,70
	478 (OPH) Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50 Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				26 681 293,36	38 578 881,33
	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	3 319 966,30		3 319 966,30		20 651 533,66
	5188 Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	23 361 327,06		23 361 327,06		17 927 347,67
	53-54 Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
COMPTES REGUL.	486 Charges constatées d'avance	232,38		232,38	232,38	232,38
	ACTIF CIRCULANT (II)	90 272 342,38	5 990 371,42	84 281 970,96	84 281 970,96	92 125 979,88
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	567 112,38		567 112,38	567 112,38	427 362,83
	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)	1 590 683 701,26	253 227 705,84	1 337 455 995,42	1 337 455 995,42	1 271 095 660,30
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Partie 2 - Fiche n°2.2.1

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2025		Exercice 2024
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	5
CAPITAUX PROPRES	10 CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		269 728 700,75	269 842 206,33
	101-104-105 Capital :		34 790 247,20	34 790 247,20
	1011 (SEM) Capital souscrit – non appelé	0,00		0,00
	10133-1014 Capital (actions simples)	34 649 445,00		34 649 445,00
	10134 Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
	104 Primes d'émissions, de fusion et d'apport	140 802,20		140 802,20
	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	2 249 757,00		2 249 757,00
	1063 (sociétés) Réserves statutaires ou contractuelles	121 917 678,16		130 920 397,39
	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) Réserves - Activité agréée	0,00		0,00
	10685 Réserves sur cessions immobilières	28 349 149,27		19 346 430,04
	106851 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	14 947 005,33		9 146 963,77
	10688 Réserves diverses	82 421 869,12		82 535 374,70
	106881 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	3 723 371,15		3 723 371,15
	11 Report à nouveau (a)	(12 244 444,82)	(12 244 444,82)	(5 533 293,70)
	(SEM) dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
	12 dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	12 Résultat de l'exercice (a)	(4 566 862,40)	(4 566 862,40)	(6 711 151,12)
	(SEM) dont relevant de l'activité agréée	0,00		
	12 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	(4 158 567,26)		
	13 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		53 310 052,49	53 433 055,44
		Montant brut 70 988 716,83	Insc.au résultat 17 678 664,34	
	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 CAPITAUX PROPRES (I)	306 227 446,02	306 227 446,02	311 030 816,95
	1671 Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
	TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL FONDS PROPRES (I et I bis)	306 227 446,02	306 227 446,02	311 030 816,95
PROVISIONS	15 PROVISIONS		3 740 178,10	3 793 428,65
	151 Provisions pour risques	69 679,58		0,00
	1572 Provisions pour gros entretien	1 627 226,00		1 683 331,00
	153-158 Autres provisions pour charges	2 043 272,52		2 110 097,65
	TOTAL PROVISIONS (II)	3 740 178,10	3 740 178,10	3 793 428,65
DETTES	162 DETTES FINANCIERES (1)		987 257 414,39	917 063 283,95
	162 Participation des employeurs à l'effort de construction	114 477 317,43		107 156 632,56
	163 Emprunts obligataires	0,00		0,00
	164 Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		848 221 179,48	
	1641 Caisse des Dépôts et Consignations	785 562 074,39		722 921 930,35
	1642 C.G.L.L.S	0,00		0,00
	1647 Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	(21 116,81)		(19 727,81)
	1648 Autres établissements de crédit	62 680 221,90		64 674 802,96
	165 Dépôts et cautionnements reçus :		5 392 133,16	
	1651 Dépôts de garantie des locataires	5 183 454,17		4 921 036,91
	1654 Redevances (location-accession)	161 492,97		146 427,16
	1658 Autres dépôts	47 186,02		686,02
	166-1673-1674-1677-1678 Emprunts et dettes financières diverses :		19 166 784,32	
	166-1673-1674-1677-1678 Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	31 180,03		35 793,14
	1675 Emprunts participatifs	0,00		0,00
	1676 Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
	168 Autres emprunts et dettes assimilées	106 173,77		134 476,20
	17 Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
	519 Concours bancaires courants	3 832 975,33		1 405 316,66
	1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788- 5181 Intérêts courus	15 177 705,40		15 667 160,01
	16883 Intérêts compensateurs	18 749,79		18 749,79
	229 Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
	2293 Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
	2291-2292 Autres droits	0,00		0,00
	419 Clients créditeurs		2 789 216,43	2 856 757,45
	4195 Locataires - Excédents d'acomptes	2 381 932,28		2 504 247,08
	Autres 419 Autres	407 284,15		352 510,37
	401-4031-4081-4088 partiel DETTES D'EXPLOITATION		18 058 864,18	12 993 536,41
	402-4032-4082-4088 partiel Fournisseurs	7 795 905,61		5 635 057,20
	42-43-44-4675 Fournisseurs de stocks immobiliers	454 974,52		893 102,67
	42-43-44-4675 Dettes fiscales, sociales et autres	9 807 984,05		6 465 376,54
	404-405-4084-4088 partiel DETTES DIVERSES		19 382 876,30	23 357 836,89
	404-405-4084-4088 partiel Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	269-279 Fournisseurs d'immobilisations	17 841 275,07		11 663 118,15
	269-279 versements restant à effectuer sur lots non libérés	0,00		0,00
	4563 (sociétés) Autres dettes :			
	454 Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
	451-458 Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
	461 (sauf 4615) Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	1 173,57		1 223,57
	4615 Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478 Opérations d'aménagements	0,00		0,00
	477 Autres	1 540 427,66		11 693 495,17
REGUL	4871-4878 Produits constatés d'avance		0,00	0,00
	4871-4878 Au titre de l'exploitation et autres	0,00		0,00
	4872 Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
	TOTAL DETTES (III)	1 027 488 371,30	1 027 488 371,30	956 271 414,70
	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+Ibis+II+III+IV)	1 337 455 995,42	1 337 455 995,42	1 271 095 660,30
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an.			
	(1) Dont à moins d'un an.			

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2025				Exercice 2024	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5		6	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			90 055 039,21	0,00	75 441 939,51	0,00
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			43 628 621,22	0,00	31 724 013,33	0,00
60 (nets de 609)	Achats stockés :						
601	Terrains		6 107 499,71	6 107 499,71		0,00	
602	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		70,48	
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains		(6 107 499,71)	(6 107 499,71)		0,00	
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		8 611 619,61	8 611 619,61		(9 190,06)	
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	7 774 685,22	323 174,48	8 097 859,70		7 166 451,34	
61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	8 594 382,14	1 569 429,88	10 163 812,02		8 867 164,33	
613	Locations		209 177,03	209 177,03		183 058,52	
614	Charges locatives et de copropriétés		(135 157,94)	(135 157,94)		75 429,35	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	1 360,19	1 194 031,88	1 195 392,07		1 083 106,48	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	90 157,03	5 570 819,99	5 660 977,02		4 546 873,42	
6156	Maintenance		4 606,78	4 606,78		13 479,61	
6158	Autres travaux d'entretien	165,98	5 452,94	5 618,92		673,21	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		513,42	513,42		(126,77)	
616	Primes d'assurances		987 817,33	987 817,33		1 054 751,89	
621	Personnel extérieur à la société	0,00	3 119,43	3 119,43		0,00	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		1 919 741,41	1 919 741,41		1 825 427,32	
623	Publicité, publications, relations publiques		255 007,00	255 007,00		109 500,21	
625	Déplacements, missions et réceptions	95 953,20	277 903,52	373 856,72		342 672,65	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		827 313,44	827 313,44		992 724,86	
6285	Redevances		5 032 993,72	5 032 993,72		5 053 827,21	
Autres comptes 61 et 62	Autres	0,00	414 353,54	414 353,54		418 119,28	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			8 216 487,61	0,00	8 177 916,87	0,00
631-633	Sur rémunérations	0,00	763 452,72	763 452,72		706 513,27	
63512	Taxes foncières	6 447,23	5 520 678,12	5 527 125,35		5 715 480,93	
Autres 635-637	Autres	1 757 915,83	167 993,71	1 925 909,54		1 755 922,67	
64	Charges de personnel			7 442 968,69	0,00	7 192 114,26	0,00
641-6481	Salaires et traitements	792 364,65	4 385 758,37	5 178 123,02		4 991 074,58	
645-647-6485	Charges sociales	447 902,34	1 816 943,33	2 264 845,67		2 201 039,68	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			29 584 711,30	0,00	27 210 588,13	0,00
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		25 518 619,26	25 518 619,26		23 256 478,26	
6811	Autres immobilisations		10 723,39	10 723,39		10 586,98	
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		2 282 824,65	2 282 824,65		1 961 463,89	
6815	Dotations aux provisions :						
68157	Provisions pour gros entretien		1 627 228,00	1 627 228,00		1 683 333,00	
Autres 6815	Autres provisions		145 316,00	145 316,00		298 726,00	
65 (sauf 655)	Autres charges			1 182 250,39	0,00	1 137 306,92	0,00
654	Pertes sur créances irrécouvrables		1 024 336,51	1 024 336,51		1 030 216,55	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	157 913,88	157 913,88		107 090,37	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	
66	CHARGES FINANCIERES			24 284 027,17	0,00	26 509 217,20	0,00
666	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
67	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		23 374 265,08	23 374 265,08		25 408 515,99	
661123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00		(12 171,79)	
661124	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00		0,00	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		884 240,23	884 240,23		516 003,35	
66115	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		25 521,86	25 521,86		596 869,65	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
664-665-666-668	Autres charges financières		0,00	0,00		0,00	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			3 901 898,55	0,00	2 679 749,04	0,00
671	Sur opérations de gestion		1 131 283,21	1 131 283,21		917 262,37	
674	Sur opérations en capital :			2 700 935,76	0,00	1 756 020,56	0,00
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		1 759 848,47	1 759 848,47		858 159,88	
678	Autres		941 087,29	941 087,29		897 860,68	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			69 679,58	0,00	6 466,11	0,00
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		0,00	
6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
6875	Dotations aux provisions		69 679,58	69 679,58		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	
84	TOTAL DES CHARGES	19 561 333,81	98 679 631,12	118 240 964,93	0,00	104 630 905,75	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			118 240 964,93	0,00	104 630 905,75	0,00
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2025			Exercice 2024	
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4		5	
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		103 521 334,05	0,00	87 710 185,90	0,00
2						
3	Produits des activités		91 414 974,45	0,00	79 224 253,85	0,00
4	7011 Ventes de terrains lotis	0,00			0,00	
5	7012-7013 Ventes d'immeubles bâtis	7 783 260,67			2 259 827,49	
6	7014 Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
7	7017-7018 Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	
8	703 Récupération des charges locatives	19 146 315,12			17 743 483,26	
9	702 / 704 Loyers :					
10	7021 (SEM) / 7041 (OHLM) Loyers des logements non conventionnés	6 228 186,97			4 501 056,75	
11	7023 (SEM) / 7043 (OHLM) Loyers des logements conventionnés	52 685 122,53			49 509 051,61	
12	7022 (SEM) / 7042 (OHLM) Suppléments de loyers	556 267,69			278 482,74	
13	7026 (SEM) / 7046 (OHLM) Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	0,00			0,00	
14	7027 (SEM) / 7047 (OHLM) Logements en location - accession et accession invendus	419 315,31			671 694,68	
15	7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM) Autres	4 337 848,98			4 056 331,06	
16	706 Prestations de services :					
17	705 Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
18	7061-7062 Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
19	70631 (OHLM) Sociétés sous égide	0,00			0,00	
20	70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM) Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
21	7064 Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00			0,00	
22	7065 Syndic de copropriété	0,00			0,00	
23	7066 (OHLM) / 7063 (SEM) Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00	
24	70671 Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
25	70672 Gestion des prêts	0,00			0,00	
26	7068 Autres prestations de services	29 454,62			59 877,08	
27	708 Produits des activités annexes :					
28	7086 Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
29	Autres 708	229 202,56			144 449,18	
30	71 Production stockée (ou déstockage)		2 642 998,51	0,00	(1 969 642,08)	0,00
31	7133 Immeubles en cours	119 490,11			0,00	
32	7135 Immeubles achevés	2 523 508,40			(1 969 642,08)	
33	72 Production immobilisée		4 735 659,90	0,00	5 673 069,22	0,00
34	7222 Immeubles de rapport (frais financiers externes)	3 695 878,86			4 360 629,81	
35	721-Autres 722 Autres productions immobilisées	1 039 781,04			1 312 439,41	
36	74 Subventions d'exploitation		151 850,00	0,00	0,00	0,00
37	742 Primes à la construction	0,00			0,00	
38	743 Subventions d'exploitation diverses	151 850,00			0,00	
39	744 Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00	
40	781 Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		3 330 812,33	0,00	3 471 482,21	0,00
41	78157 Provisions pour gros entretien	1 683 333,00			1 783 667,00	
42	78174 Dépréciations de créances	1 647 479,33			1 687 815,21	
43	Autres 781	0,00			0,00	
44	791 Transferts de charges d'exploitation	1 208 653,86	1 208 653,86		993 368,24	
45	7583 Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00	0,00		0,00	
46	751-754-7581-7582-7588 Autres produits	36 385,00	36 385,00		317 654,46	
47	755 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00	
48						
49	76 PRODUITS FINANCIERS		395 924,60	0,00	747 061,79	0,00
50						
51	761 De participations (2)		63 302,33	0,00	60 358,46	0,00
52	7611 Revenus des actions	63 302,33			60 358,46	
53	7612 Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
54	7613-7618 Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
55	762 D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
56	76261-76262 Prêts accession	0,00			0,00	
57	Autres 762	0,00			0,00	
58	763-764 D'autres créances et valeurs mobilières de placement	327 687,48	327 687,48		680 912,45	
59	765-766-768 Autres (2)	4 934,79	4 934,79		5 790,88	
60	786 Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
61	796 Transfert de charges financières	0,00	0,00		0,00	
62	767 Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00	
63						
64	77 PRODUITS EXCEPTIONNELS		9 756 843,88	0,00	9 462 506,94	0,00
65						
66	771 Sur opérations de gestion	89 521,49	89 521,49		399 147,19	
67	777 Sur opérations en capital		9 455 181,26	0,00	9 063 359,75	0,00
68	775 Produits des cessions d'éléments d'actif	7 150 294,00			6 640 465,00	
69	777 Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	1 639 904,95			1 561 569,92	
70	778 Autres	664 982,31			861 324,83	
71	787 Reprises sur dépréciations et provisions	212 141,13	212 141,13		0,00	
72	797 Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00	
73						
74						
75						
76	TOTAL DES PRODUITS	113 674 102,53	113 674 102,53	0,00	97 919 754,63	0,00
77						
78	SOLDE DEBITEUR = PERTE		4 566 862,40	0,00	6 711 151,12	0,00
79	dont relevant du SIEG		4 158 567,26		5 863 103,45	
80	dont ne relevant pas du SIEG		0,00		848 047,67	
81	TOTAL GENERAL		118 240 964,93	0,00	104 630 905,75	0,00
82	(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
83	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					
84						

Annexe aux comptes 2025 3F SEINE ET MARNE

Faits caractéristiques de l'exercice

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

Dans ce contexte de baisse des taux, 3F Seine et Marne 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 0,85 % en augmentation de 0,13 points par rapport à 2024. Le **taux de recouvrement** s'élève à 98,06 %, relativement stable par rapport à 2024 (-0,01 point).

Le volume de **promotion en matière d'offre nouvelle reste très dynamique** avec 496 agréments. La part des logements intermédiaires s'élève à 16 % de la production totale, inférieure aux années 2023 et 2024 marquées par la participation à l'AMI 30 000 logements d'Action Logement.

Les mises en services de chantier de logement s'élèvent 542 OS (dont 30 en accession) et intégrant en 2025 120 ordres de services d'acquisition amélioration en milieu occupé sur la commune de Avon dont l'acquisition a été réalisée en 2023 (alignement de méthode) et 461 **livraisons** ont été réalisées en 2025 (dont 40 en accession).

3F Seine et Marne poursuit sa politique active de vente, avec 46 AA réalisés vendus directement à des personnes physiques. Les réservations en matière **d'accession à la propriété** se sont montées à 33 logements.

11 **OS de réhabilitation** ont été lancés en 2025.

3F Seine et Marne compte plus de 10 500 logements et commerces à fin 2025, soit une progression de 3,8 % par rapport à 2024.

Évènements postérieurs à la clôture

Les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquent une instabilité sur l'économie mondiale.

Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs.

A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

1 Principes, règles et méthodes comptables et fiscales

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

- Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
- Arrêté du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation.
- Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré.
- Les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses

A noter - Pour les SAHLM, la réforme comptable ANC n° 2022-06 sera applicable à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2026, impactant l'instruction comptable, des plans de comptes et des formats des états financiers. Une actualisation ministérielle des instructions comptables HLM a été publiée pour intégrer le nouveau PCG dans le cadre spécifique des organismes de logement social, il s'agit de l'arrêté du 5 août 2025 (publié au Journal officiel n° 0186 du 12 août 2025) modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation.

1.1 Changement de méthodes comptables de l'exercice 2025

Aucune évolution comptable en 2025

1.2 Évolutions comptables de l'exercice 2025

Aucune évolution comptable en 2025

1.3 Méthodes générales de présentation et d'évaluation

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

Immobilisations incorporelles

Baux

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

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

Autres immobilisations incorporelles

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

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

Immobilisations corporelles

Valeur brute des immobilisations locatives

Coûts intégrés au prix de revient

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

Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés.

Les dépenses entraînées par l'application des réglementations spécifiques, 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 et 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.

À 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	-	
Étanchéité – 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 peuvent être chargés, sauf s'ils sont inclus dans une opération d'amélioration plus globale, ou en cas de remplacement complet d'un composant. À contrario, les dépenses de nature non immobilisables et incluses dans une opération d'amélioration plus large sont immobilisées, à la double condition :

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

À défaut, ces dépenses sont chargées.

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

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

Deux cas de figure se présentent :

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

Les sorties de composants sont réalisées selon la méthode FIFO.

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

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

Amortissement des immobilisations locatives

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

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

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

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

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

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

Dépréciation des immobilisations locatives

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

Programmes à indicateurs de gestion dégradés

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

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

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

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

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

Programmes voués à la démolition

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

Autres immobilisations corporelles

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

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

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

Immobilisations corporelles en cours

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

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

Immobilisations financières

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

Stock et en-cours

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

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

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

Créances locataires

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

Le critère déclenchant la dépréciation est donc :

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

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

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

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

Logements parkings et foyers :

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

Nature de créances locataires	Taux 2025
Locataires résiliés	100%
Locataires en place :	
Créances datant de moins de 3 mois	3%
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté	19%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	41%
Créances à partir de 12 mois	100%

Les commerces, les panneaux publicitaires et les antennes relais :

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

- 3% pour les créances inférieures à 3 mois
- 19% pour les créances entre 3 et 5 mois
- 41% 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.

1.3.2 Principes et méthodes d'évaluation des postes du passif

Subventions

Les subventions sont comptabilisées à leur notification.

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

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

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

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

Terrains :

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

Construction neuve :

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

Ainsi :

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

Travaux :

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

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

Provision pour gros entretien

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Provision pour indemnités de départ à la retraite

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

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

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

La valeur de l'engagement est ensuite probabilisée et actualisée à la date de clôture. La probabilité de l'engagement dépend de taux de maintien dans la société, qui s'apprécient par âge sur une moyenne de 4 ans. L'actualisation à la date de clôture est faite à partir du taux iboxx à 10 ans au 31 décembre 2025 précédant la clôture, 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.

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

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

Certificats d'économie d'énergie

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

Produits et charges exceptionnels

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

Produits et charges exceptionnelles sur sinistres

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

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

Frais de démolition et subventions afférentes

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

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

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

Dégrèvements de taxe foncière

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

Frais d'émission d'emprunts

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

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

1.3.4 Autres points

Régime fiscal :

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

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

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

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

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

SIEG/HORS SIEG

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

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

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

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

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

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

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève pour 2025 à

-2 236 519.54 €.

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

Transactions avec les parties liées

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

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

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

2 Notes sur l'actif

Le total du bilan varie de 66,4 M€ au 31 décembre 2025.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

En M€	2025-2024
Immobilisations incorporelles	0,0
Immobilisations corporelles	73,9
Immobilisations financières	0,2
Stocks et créances	4,1
Disponibilités et portefeuille	-11,9
Comptes de régularisation	0,1
Total	66,4

Note 1. Immobilisations incorporelles

En M€	Valeur brute 31.12.24	Acquisition et apports	Autres et poste à poste (-)	Cessions démol. rempl.	Valeur brute 31.12.25
Baux	0,3	-	-	-	0,3
Autres	0,3	-	-	-	0,3
Immo.incorp	0,5	-	-	-	0,5

Note 2. Immobilisations corporelles

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

En M€	2025	2024
Frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés	1,0	1,3
Intérêts d'emprunts en période de chantier	3,7	4,4
Total	4,7	5,7

Note 3. Immobilisations Financières

Ce poste est essentiellement constitué par des participations dans des filiales qui sont les suivantes :

Tableau des filiales et participations 3F Seine et Marne 2025

	Capital (a)	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (a)	Quote part du capital détenue en (%)	Valeur comptable des titres détenus (b)		Caution s et avals donnés par la société (a)	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé (a)	Résultat (bénéfice net ou perte du dernier exercice clos) (a)	Dividendes encaissés par la société en cours de l'exercice (a)
				Brute	Nette				
3F Normandie									
138 boulevard de Strasbourg 76087 Le Havre Cedex	22 184	284 690	0,00%	30,00	30,00		148 185	626	
Immobilière Rhône Alpes									
9 rue Anna Marly TSA 90002 69307 LYON Cedex 07	68 982	284 385	0,00%	1,52	1,52		136 897	-1 441	
3F Centre Val de Loire									
7, rue Latham CS 93310 41033 BLOIS cedex	101 504	89 409	20,72%	20 304 011,28	20 304 011,28		75 108	-565	33
3F Grand Est									
8 rue Adolphe Seyboth 67067 Strasbourg	158 914	56 575	18,99%	30 000 000,00	30 000 000,00		61 870	749	24
3F Résidences									
1 boulevard Hippolyte- Marquès 94200 Ivry-sur-Seine	79 994	89 827	0,00%	3 000,00	3 000,00		64 844	16 085	0
S/Total Titres de Participation				50 307 042,80	50 307 042,80				
SLE de la Caisse d'épargne Ile de France Paris									
34/36 rue du Louvre 75001 Paris	246 589	397	0,62	15 256,00	15 256,00				
GIE HLM									
14 rue Lord Byron 75008 Paris	574	618	0,13	762,30	762,30				
S/Total Titres immobilisés				16 018,30	16 018,30				
TOTAL				50 323 061,10	50 323 061,10				
(a) En milliers d'euros									
(b) En euros									

Note 4. Variation des immobilisations

Tableau de variation des immobilisations brutes

En M€	Valeur brute 31.12.24	Acquisition et apports	Autres et poste à poste (-)	Cessions démol. rempl.	Valeur brute 31.12.25
Baux	0,3	-	-	-	0,3
Autres	0,3	-	-	-	0,3
Immo.incorp	0,5	-	-	-	0,5
Terrains	225,7	28,8	4,6	0,8	249,1
Immeubles de rapport	911,8	123,1	22,4	3,2	1 009,3
Autres immobilisations corporelles	2,6	-	-	-	2,6
Immo. corp	1 140,1	151,9	27,0	4,0	1 261,1
Terrains	143,6	71,8	107,5	-	107,8
Immeubles de rapport	66,8	157,0	145,0	-	78,8
Acomptes terrains	-	-	-	-	-
Immo. corporelles en cours	210,4	228,7	252,5	-	186,6
Participations, parts sociales et créances	50,3	-	-	-	50,3
Prêts accédants et autres prêts divers	1,2	0,2	-	-	1,4
Immo. fin	51,5	0,2	-	-	51,7
Total	1 402,5	380,9	279,5	4,0	1 499,8

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
Baux	0,1	0,0	-	0,0	0,1
Autres	0,2	0,0	-	0,0	0,2
Immo. incorp.	0,3	0,0	-	0,0	0,3
Terrains	-	-	-	-	-
Immeubles de rapport	223,2	25,5	-	2,2	246,5
<i>Dont exceptionnel</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Autres immobilisations corporelles	223,4	25,5	-	2,2	246,7
Immo. corp.	223,7	25,5	-	2,2	247,0

La mise en œuvre fin 2025 du test pour perte de valeur, exposé plus haut parmi les méthodes comptables, n'a pas conduit à constater de dépréciations.

Variation des immobilisations incorporelles, corporelles et en cours, hors immobilisations financières

Les immobilisations entre 2023 et 2024 progressent de 97,3 M€ au titre des acquisitions, des LASM sur opérations, des provisions ainsi que des frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés.

Note 5. Stocks et en-cours

Il s'agit de 8 opérations de PSLA pour 24,1 M€ de dépenses (Chessy, Claye-Souilly, Champs-sur-Marne, Cesson, Villeparisis, 2 sur Serris, Saint-Thibault-des-Vignes).

Immeuble achevé en 2025 : Claye-Souilly (3^e tranche), Serris.

36 logements ont fait l'objet d'un acte de levée d'option sur les programmes de Champs sur Marne (15 LO), Claye-Souilly (15 LO) et Villeparisis (6 LO).

Note 6. Créances locataires et acquéreurs

La provision 2025 a été calculée conformément aux nouvelles règles et méthodes comptables applicable déjà décrites.

Ce poste se décompose comme suit :

En M€	Brut	Dépréc.	Net 2025
Soldes locataires exigibles	9,2	0,8	8,4
Solde locataires douteux	4,7	5,1	-0,4
Soldes débiteurs de régularisation	3,2	0,0	3,2
Créances acquéreurs	0,4	0,0	0,4
Total	17,5	5,9	11,6

Note 7. Subventions à recevoir

Le total des subventions à recevoir s'élève à 8,4 M€ contre 8,9 M€ en 2024.

Parmi les subventions à recevoir, les subventions demandées et non perçues à fin 2023 représentent 0,8 M€.

Note 8. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

En M€	2025	2024
Clients autres activités	0,0	0,0
Personnel	1,8	1,3
TVA et Etat	2,3	2,0
Opérations avec le groupe pool	2,3	1,6
Débiteurs divers	6,5	7,7
Créances sur cession d'immobilisations	0,5	1,1
Total	13,5	13,7

Note 9. Disponibilités et comptes rémunérés

En M€	2025	2024
Livret A	3,3	20,7
Comptes à terme	0,0	0,0
Chèques à encaisser	0,0	0,0
Disponible	23,4	17,9
Total	26,7	38,6

Le disponible correspond aux soldes comptables des banques débitrices. Les banques créditrices étant quant à elles présentées au passif pour 3,8 M€.

Note 10. Degré de liquidité de l'actif circulant

La décomposition des créances par échéance est la suivante :

Brut en M€	Total	< 1 an	> 1 an
Stocks et en cours	24,1	13,7	10,4
Quittancement non exigible	0,0	0,0	0,0
Créances locataires et acquéreurs	17,5	12,8	4,7
Subventions à recevoir	8,4	0,8	7,6
Autres créances diverses	13,6	13,6	0,0
Disponibilités et comptes rémunérés	26,7	26,7	0,0
Total actif circulant	90,3	67,6	22,7

3 Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 66,4 M€ se répartit en :

En M€	2025-2024
Capital et primes	0,0
Réserves et résultat	-4,7
Sous total situation nette	-4,7
Subventions	-0,1
Total Capitaux propres	-4,8
Provisions pour risques et charges	-0,1
Emprunts et ICNE	67,4
Banques créditrices	2,4
Autres dettes	1,3
Total dettes	71,2
Comptes de régularisations	0,0
Total Passif	66,4

Note 1. Capital

Au 31 décembre 2025, le capital social, entièrement libéré, représentait 2 309 963 actions de 15 euros chacune, soit un montant de 34 649 445 €.

Note 2. Subventions

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

En M€	2025	2024
Subventions Etat et collectivités	37,5	37,7
Subventions 1%	14,6	14,4
Subventions autres	1,3	1,3
Total	53,3	53,4

Note 3. Capitaux propres

L'évolution des capitaux propres est la suivante :

en M€	Total	Dont Situation nette	Dont Capital
Capitaux propres au 31.12.24	311	-	-
Augmentations de capital en numéraire	0,0	0,0	-
Réserve légale	0,0	0,0	-
Prime de fusion	-9,0	-9,0	-
Autres réserves (dont réserve pour plus values sur cessions nettes)	8,9	8,9	-
Résultat 2019	0,1	0,1	-
Résultat 2020	-4,6	-4,6	-
Variation des subventions nettes	-0,1	-0,1	-
Capitaux propres au 31.12.25	306,2	-4,8	-

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	- 0,1
Report à nouveau	- 6,7
Dividendes	0,1
Résultat net	- 6,7

Des dividendes ont été distribués en 2025 pour 113 K€.

Note 4. Provisions pour risques et charges

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	2	2	2	2
Provision pour gros entretien	2	2	2	2
Provision retraite	2	0	0	2
Medaille du travail	0	0	0	0
Indemnité précarité	0	0	0	0
Contentieux personnel	0	0	0	0
Provision travaux sur foyers	0	0	0	0
Risque fiscal	0	0	0	0
Ctx et construction multirisque	0	0	0	0
Sequestre	0	0	0	0
Démolition NPNRU et programmes Obsolètes	0	0	0	0
Divers	0	0	0	0
Provision pour risques et autres charges	2	0	0	2
Total	4	2	2	4

Provision pour 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	0,4	0,6
Provision au titre de 2026	1,0	0,7
Provision au titre de 2027	0,3	0,4
Provision au titre de 2028	0,0	0,0
Provision gros entretien totale	1,6	1,7

Le montant net de la provision pour gros entretien est de +0,1 M€ contre -0,1 M€ en 2024.

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

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

Provisions travaux sur foyers

Aucune provision pour 2025

Autres provisions pour risques, litiges et pénalités

Aucune provision pour 2025

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

en M€	2025	2024
Participation à l'effort de construction	114,5	107,2
CDC	785,6	722,9
CFF	15,3	16,2
Autres banques	47,3	48,4
Emprunts et dettes divers	0,1	0,2
Total	962,8	894,9

Les capitaux dus se répartissent ainsi par type de taux :

en M€	2025	%
Fixe	66,9	7%
Révisable - indices Livret A ou LEP	869,4	90%
Révisable - indice inflation	26,5	3%
Révisable - autres indices	0,0	0%
Sous-total révisable	896,0	93%
		0%
Total	962,9	100%

Par nature

Total	Locatif	Accession
962,8	927,7	35,2

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	15,2	15,7
Intérêts compensateurs	0,0	0,0
Total Intérêts courus non échus	15,2	15,7

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

en M€	2025	2024
Locataires et acquéreurs	2,8	2,9
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	26,1	18,2
Personnel	2,1	1,3
Sécurité sociale et org. sociaux	2,9	2,6
Etat et collectivités publiques	4,9	2,2
Sous-total dettes fiscales et sociales	9,8	6,1
Créditeurs divers	1,5	11,7
Total Autres dettes	40,2	38,9

Note 8. Ventilation des dettes par échéance

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	962,8	16,2	116,5	830,1
Intérêts courus non échus	15,2	15,2	-	-
Concours bancaires courants	3,8	3,8	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	5,2	-	-	5,2
Autres dettes	40,2	40,2	-	-
Total	1 027,5	75,5	116,7	835,3

4 Notes sur le compte de résultat

Note 1. Loyers

Les loyers quittancés dans l'exercice se répartissent en :

En M€	2025	2024
Logements	61,3	56,8
RLS	-	2,2
Logements PSLA	0,4	0,7
Garages, parkings et autres	3,5	3,2
Commerces	0,7	0,7
Foyers	-	-
Supplément de loyer	0,6	0,3
Total	64,2	59,0

La progression des loyers est de +8,83 %, principalement due à la mise en service de nouveaux immeubles en 2025 et à la revalorisation des loyers de 3,26%. À noter la mise en place du RLS en 2018, impacte les loyers à hauteur de -2,2 M€ en 2025.

Note 2. Récupération des charges locatives

Les récupérations de charges locatives comprennent 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 2025 au titre des périodes de régularisation 2024 et antérieures s'élève à 0,4 M€.

Note 3. Prestations de services et activités annexes

Ce poste est essentiellement constitué de la refacturation aux copropriétés et location antennes téléphoniques.

En M€	2025	2024
Gestion d'immeuble	-	-
Locations diverses	0,2	0,1
Pool	-	-
Refacturation copropriété	0,0	0,0
Autres produits	0,0	0,1
Total	0,3	0,2

Note 4. Autres produits et transferts de charges

en M€	2025	2024
Produits gestion courants	0,0	0,0
Produits quittancés	0,0	0,0
Transferts frais de ventes	1,1	0,9
Interêts immobilisables	3,7	4,4
Frais de maîtrise d'ouvrage	1,0	1,3
Transfert élém de stocks en Immos	0,0	0,0
Subventions d'exploitation	0,2	0,0
Subventions fonctionnement	0,0	0,0
Indemnités d'occupation réservataires	0,0	0,0
Frais d'actes de contentieux récupérables	0,1	0,1
Modulation HLM (ex mutualisation)	0,0	0,0
Cession de CEE	0,0	0,3
Divers	0,0	0,3
Total	6,1	7,2

Les dépenses réalisées pour les ventes aux locataires baissent de -1,1 M€.

Les intérêts immobilisés se positionnent à 3,7 M€, en tenant compte des livraisons et des financements obtenus sur les opérations en cours.

Les frais de maîtrise d'ouvrage incluent, comme les années passées, les rémunérations des chefs de projets construction et leurs assistantes et les chefs de projet patrimoine et leurs assistantes. Depuis l'exercice 2012, les rémunérations des chefs de service des agences de Construction et de la Direction technique et leurs assistantes sont intégrées au périmètre de calcul. Les frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés représentent 1 M€ en 2025 contre 1,3 M€ en 2024.

Note 5. Achats stockés et variations de stocks

Ces charges concernent les opérations en accession.

en M€	2025	2024
Production stockée	2,6	-2,0
Travaux stockés	-8,6	0,0
Total	-6,0	-2,0

Note 6. Achats de fournitures et produits

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

en M€	2025	2024
Electricité	2,3	1,6
Eau	4,7	4,7
Gaz	0,6	0,2
Chaleur	0,1	0,2
Carburants lubrifiants	0,0	0,0
Entretien et petits équipements	0,0	0,1
Total	7,8	6,8

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

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

en M€	2025	2024
Hygiène sécurité	0,4	0,4
Espaces verts	0,6	0,5
Chauffage	3,2	3,4
Nettoyage	2,5	2,0
Gestion d'immeuble	0,0	0,0
Ascenseurs	0,3	0,3
Récupération individuelle du contrat confort	0,3	0,3
Multiservice récupérable	1,3	0,9
Travaux récupérables individuellement	0,0	0,0
Divers	0,0	0,0
Ent Rép cour	0,0	0,0
Total R	8,6	7,9

Note 8. Gros entretien

Hors programmes en vente, les charges se décomposent comme suit :

En M€	2025	2024
Travaux de gros entretien	3,0	2,2
Etats des lieux	1,8	1,3
Garanties totales	0,9	1,0
Total	5,7	4,5

Note 9. Autres services extérieurs

Ces charges se décomposent comme suit :

en M€	2025	2024
Baux emphytéotiques	0,0	0,0
Prime d'assurance	1,0	1,1
Personnel intérimaire	0,0	0,0
Rémunération intermédiaires et honoraires	1,9	1,8
Publicité et communication	0,3	0,1
Frais de mission et déplacements	0,3	0,3
Redevance	5,0	5,1
Locations mobilières	0,2	0,2
Frais postaux	0,0	0,1
Cotisations CGLLS	0,8	1,0
Cotisations diverses	0,2	0,2
Divers	0,1	0,3
Total non récupérable	9,8	10,0
Refacturation frais de déménagement	0,1	0,1
Refacturation Assur R Loc Prof	0,0	0,0
Refacturation Honoraires	0,0	0,0
Total Récupérable	0,1	0,1
Net	9,9	10,1

Note 10. Frais de personnel :

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

En M€	2025	2024
Frais de personnel comptables	1,2	1,4
Récupération sur locataires	6,2	5,8
Frais de personnel NR comptables	7,4	7,2

Les frais de personnel incluent la charge d'intéressement des salariés et l'abondement provisionnés à hauteur de 0,4 M€.

Note 11. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En M€	2025	2024
Taxes foncières	5,5	5,4
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	0,6	0,5
Taxe d'apprentissage	0,0	0,0
Versement transport	0,0	0,0
Part.formation prof. cont	0,1	0,1
Part.emp.effort const.	0,0	0,0
S. total sur salaires	0,8	0,7
Aut.impôts locaux NR	0,0	0,0
Taxes d'habitation	0,0	0,0
TVTS	0,0	0,0
Aut.imp.tax.autr.org	0,1	0,0
S. total autres taxes	0,2	0,0
Total Taxes NR	6,5	6,2
Taxes récupérables :	1,8	2,0
Total	8,2	8,2

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

Les mouvements se présentent ainsi :

En M€	Dotations	Reprises
Provisions/dépréciations d'exploitation		
Locataires	2,3	1,6
Autres	0,1	0,0
Gros entretien	1,6	1,7
S/total	4,1	3,3

Note 13. Pertes sur créances irrécouvrables

Le montant des créances considérées comme perdues s'élèvent à 1 M€ en 2025, comprenant notamment les procédures de rétablissement Personnel.

Note 14. Autres charges de gestion courante

Le montant est essentiellement constitué de charges syndics.

Note 15. Intérêt des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

en M€	2025	2024
Intérêts sur opérations locatives	23,4	25,4
Intérêts compensateurs	0,0	0,0
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	0,9	0,5
Intérêts sur autres opérations	0,0	0,6
Total	24,3	26,5

Note 16. Résultat exceptionnel

Le produit net exceptionnel s'analyse ainsi :

En M€	2025	2024
Marges sur ventes d'actif	5,4	5,8
Perte sur remplacement ou démolition	0,0	0,0
Amortissement exceptionnel	0,0	0,0
Dépréciations nettes	0,1	0,0
Reprises de subventions	1,6	1,6
Eléments exceptionnels	-1,3	-0,6
Total résultat exceptionnel	5,9	6,8

Sorties et cessions des éléments d'actifs

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

En M€	2025	2024
Cessions d'actifs - ventes aux locataires	6,9	6,6
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-1,5	-0,8
Subventions reprises sur ventes aux locataires	0,0	0,0
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	5,4	5,8
Cessions d'actifs - autres	0,3	0,0
Valeur nette des actifs cédés - autres	-0,3	0,0
Subventions reprises sur ventes	0,0	0,0
Marges sur cessions d'actifs - autres	0,0	0,0
Marges sur cessions d'actifs	5,4	5,8

Les ventes aux locataires de 46 logements (contre 47 en 2024), dégagent une plus-value comptable nette des reprises de subventions de 5,4 M€ contre 5,8 M€ en 2024.

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompose comme suit :

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

Note 17. Impôt sur les sociétés

Le nombre des logements intermédiaires du point de vue fiscal au 1^{er} janvier 2026 est de 607 logements (439 en PLI et 168 en LLI). Leur part dans les logements sociaux de la société étant d'environ 5,90 %, ces derniers étant imposables à l'IS depuis le 01/01/2020.

Compte tenu de l'imputation du même 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 28,8 M€.

5 Notes complémentaires

Note 1. Effectif

L'effectif de fin d'année 2025 s'établit à 127 salariés en CDI. Ci-après, le détail par catégories, des effectifs moyens CDD et CDI et de fin d'année 2025 et 2024.

Catégories	Effectif moyen		Effectif fin d'année	
	2025	2024	2025	2024
Cadres	11	11	11	11
Employés, agents de maîtrise	54	51	55	52
Gardiens et employés d'immeubles	62	61	63	60
Ouvriers				
Total	127	123	129	123

Note 2. Compte personnel de formation

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

Note 3. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan comprennent au 31 décembre 2025 :

Engagements hors bilan							
En M€	Engagements reçus	2025	2024	Engagements donnés	2025	2024	
8021	Avals, cautions, garanties reçues			8011	Avals, cautions, garanties données		
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement			8012	Octroi de prêts	0	0
80222	Avenants en cours (accession PAP)			80121	- Contrats signés de prêts principaux		
8023	Emprunts locatifs et autres	102,0	86,0	80122	- Contrats de prêts complémentaires		
8024	Créances escomptées non échues			80128	- Autres contrats		
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit bail			8016	Redevances crédit bail restant à courir		
8028	Autres Engagements reçus	3,8	3,0	8018	Autres engagements donnés - reste à payer s	29,2	39,0
				Reste à comptabiliser sur :			
				80181	- Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements - accession)		
					- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)		
				80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)		
				80184	- Marchés signés (opérations locatives)	29,2	39,0
				80188	Engagements divers		
	Total	105,9	89,0		Total	29,2	39,0

46 logements ont été cédés aux locataires en 2025, 47 logements ont été cédés aux locataires en 2024, 33 logements ont été cédés en 2023, 105 logements ont été cédés en 2022, 27 logements ont été cédés aux locataires en 2021, 58 logements ont été cédés aux locataires en 2020, 53 logements ont été cédés en 2019, 54 logements ont été cédés en 2018, 38 logements en 2017, 30 logements en 2016, 47 logements en 2015, 34 logements en 2014 et 2013, soit un total sur 12 ans de 606 logements.

Dans ce cadre, une clause de rachat engage 3F Seine et Marne sur une période de 5 ans, en cas de défaillance de l'accédant.

Note 4. Transactions avec les parties liées

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

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

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

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

Note 6.

Proposition d'affectation du résultat

Le compte de résultat présente un résultat déficitaire pour 2025 de - 4 566 862,40 €, sur ce montant, - 2 236 519,54 € relevant du SIEG. Le report à nouveau de 2024 s'élève à -12 244 444,82 €.

Il est proposé à l'Assemblée générale d'affecter le bénéfice de l'exercice de la manière suivante :

Affectation du résultat		Dont activité relevant du SIEG depuis 2021	Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021
Résultat 2025	-4 566 862,40	-2 236 519,54	-2 330 342,86
Report à nouveau 2024	-12 244 444,82	-11 396 397,15	-848 047,67
Affectation à proposer	-16 811 307,22	-13 632 916,69	-3 178 390,53
Réserve sur cessions immobilières	5 405 992,99	5 405 992,99	
Distribution de dividendes	103 876,28		103 876,28
Réserve légale (10% du capital)			
Réserve de prévoyance			
Prélèvement sur les réserves statutaires	-5 405 992,99	-5 405 992,99	
Prélèvement sur les réserves diverses	-103 876,28	0,00	-103 876,28
Report à nouveau	-16 811 307,22	-13 632 916,69	-3 178 390,53

- dotation à la réserve sur cessions immobilières relevant des activités SIEG pour 5 405 992,99 € ;
- distribution de dividendes 103 876,28 € HORS SIEG. Le dividende revenant à chaque action s'établira ainsi à 0,0450 € ;
- prélèvement sur les réserves statutaires SIEG pour 5 405 992,99 € ;
- prélèvement sur les réserves diverses HORS SIEG pour 103 876,28 € ;
- report à nouveau déficitaire 16 811 307,22 € dont 13 330 474,00 € en SIEG.

Il est rappelé ci-dessous le principe du calcul des dividendes :

Pour les ESH, les dividendes sont calculés sur le plafond réglementaire (Taux du Livret A + 1,5 point), et capés à hauteur de 4,5% du capital social. Ils sont plafonnés à hauteur de la somme des éléments ci-dessous :

- 0,5 € par logement 2025
- 0,5 % de l'autofinancement net 2025
- 0,5 % de la marge comptable des ventes 2025

- 0,5 % de la solidité financière du dernier DIS

Note 7. Autofinancement

en M€	2023	2024	2025	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
Capacité d'autofinancement	9,34	9,69	14,51	
Variation intérêts compensateurs	-0,02	-0,01	0,00	
Remboursement d'emprunts locatifs	-15,79	-11,93	-11,98	
Autofinancement net HLM ELARGI	-6,47	-2,25	2,54	
Total des produits financiers (comptes 76)	0,30	0,75	0,40	
Total des produits d'activité (comptes 70)	71,16	79,22	91,41	
Charges récupérées (comptes 703)	-16,05	-17,74	-19,15	
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	55,41	62,23	72,66	
Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	-11,7%	-3,6%	3,5%	-3,9%

Note 8. Résultats financiers des 5 derniers exercices

	2021	2022	2023	2024	2025
Résultat global des opérations effectives					
Chiffres d'affaires	60 691 466,56	66 135 355,40	71 160 596,22	79 224 253,85	91 414 974,45
Résultat avant charges et produits calculés (amort., dépréciations & provisions)	21 372 517,00	26 855 427,00	12 347 092,43	15 472 850,99	19 904 670,07
Résultat après charges et produits calculés (amort., dépréciations & provisions)	5 318 146,00	9 154 276,30	-5 504 331,53	-6 711 151,12	-4 566 862,40
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	116	118	119	123	127
Montant de la masse salariale de l'exercice	4 338 511,00	4 616 798,00	4 774 121,30	4 991 074,58	5 178 123,02
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	1 809 474,00	1 898 636,00	2 080 045,35	2 201 039,68	2 264 845,67

Note 9. Société Consolidante

Les comptes de la société 3F Seine et Marne sont consolidés par intégration globale par IMMOBILIERE 3F qui détient 92,46% du capital.

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

BILAN ACTIF			2025	2 024
Au 31 décembre 2025			Net	Net
	Brut	Amortissements Dépréciations		
	En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros
Immobilisations incorporelles <i>Note 1</i>	506	305	201	210
Baux	255	69	187	192
Autres	251	237	14	18
Immobilisations corporelles <i>Note 2</i>	1 261 057	246 932	1 014 125	916 476
Terrains	249 110		249 110	225 712
Immeubles de rapport	1 009 324	245 922	763 402	689 150
Autres immobilisations corporelles	2 623	1 010	1 613	1 614
Immobilisations corporelles en cours	186 615		186 615	210 395
Terrains	107 841		107 841	143 583
Immeubles de rapport	71 152		71 152	58 357
Travaux d'amélioration	7 623		7 623	8 455
Acomptes terrains				
Immobilisations financières <i>Note 3</i>	51 666		51 666	51 461
Participations, parts sociales et créances	50 307		50 307	50 307
Prêts accédants				
Autres prêts et divers	1 359		1 359	1 154
Total actif immobilisé <i>Note 4</i>	1 499 844	247 237	1 252 607	1 178 542
Stocks et en cours	24 134		24 134	21 967
Créances locataires et acquéreurs	17 463	5 874	11 589	8 998
Subventions à recevoir	8 405		8 405	8 900
Autres créances diverses	13 588	116	13 472	13 682
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités, placements et comptes rémunérés	26 681		26 681	38 579
Total actif circulant <i>Note 10</i>	90 272	5 990	84 282	92 126
Comptes de régularisation actif <i>Note 11</i>	567		567	428
Total actif	1 590 684	253 228	1 337 456	1 271 096

BILAN PASSIF		2025	2024
Au 31 décembre 2025		En milliers d'euros	En milliers d'euros
Capital	<i>Note 1</i>	34 649	34 649
Primes d'émission, de fusion et d'apport		141	141
Réserves et report à nouveau		222 694	229 519
Résultat de l'exercice		(4 567)	(6 711)
Dont résultat résultant de l'activité SIEG		(1 934)	(5 863)
Sous total situation nette		252 917	257 598
Subventions	<i>Note 2</i>	53 310	53 433
Amortissements dérogatoires et autres		0	0
Total fonds propres <i>Note 3</i>		306 227	311 031
Provisions pour gros entretien		1 627	1 683
Provisions pour risques et autres charges		2 113	2 110
Total provisions pour risques et charges <i>Note 4</i>		3 740	3 793
Emprunts	<i>Note 5</i>	962 836	894 904
Intérêts courus non échus	<i>Note 6</i>	15 196	15 686
Concours bancaires courants		3 833	1 405
Dépôts et cautionnements reçus		5 392	5 068
Autres dettes	<i>Note 7</i>	40 231	39 208
Total dettes <i>Note 8</i>		1 027 488	956 271
Comptes de régularisation passif	<i>Note 9</i>	0	0
Total passif		1 337 456	1 271 096

COMPTE DE RESULTAT 2025

En milliers d'euros		2025	2025	2025	2024
		Récupérable	Non Récupérable	Total	Total
Ventes	Note 1		7 783	7 783	2 260
Loyers	Note 2		64 227	64 227	59 017
Récupération de charges locatives	Note 3	19 146		19 146	17 743
Prestations de services	Note 4		259	259	204
Chiffre d'Affaires		19 146	72 269	91 415	79 224
Autres produits et transferts de charges	Note 5		6 133	6 133	6 984
Achats stockés et variations de stocks	Note 1		(5 969)	(5 969)	(1 961)
Achats de fournitures et produits	Note 6	(7 775)	(323)	(8 098)	(7 166)
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	Note 7	(8 596)	(2 774)	(11 369)	(9 964)
Gros entretien	Note 8	(90)	(5 571)	(5 661)	(4 547)
Autres services extérieurs	Note 9	(96)	(9 793)	(9 889)	(10 055)
Frais de personnel	Note 10	(1 240)	(6 203)	(7 443)	(7 192)
Impôts et taxes foncières	Note 11	(1 764)	(6 452)	(8 216)	(8 178)
Dotations aux amortissements techniques			(25 529)	(25 529)	(23 267)
Dotation nette aux provisions d'exploitation	Note 12		(725)	(725)	(472)
Pertes sur créances irrécouvrables	Note 13		(1 024)	(1 024)	(1 030)
Autres charges de gestion courante	Note 14		(158)	(158)	(107)
Résultat d'exploitation		(415)	13 881	13 466	12 268
Produits financiers nets			396	396	747
Intérêts des emprunts	Note 15		(24 284)	(24 284)	(26 509)
Dotations nettes aux provisions financières					
Résultat financier			(23 888)	(23 888)	(25 762)
Marge sur cessions d'actifs			5 406	5 406	5 800
Pertes sur remplacements ou démolitions			(16)	(16)	(18)
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels					(6)
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles			142	142	
Reprises sur subventions			1 640	1 640	1 562
Autres charges et produits exceptionnels			(1 318)	(1 318)	(555)
Résultat exceptionnel	Note 16		5 855	5 855	6 783
Impôt sur les Sociétés	Note 17				
Résultat net		(415)	(4 152)	(4 567)	(6 711)
Dont résultat relevant de l'activité SIEG				(1 934)	(5 863)

TABLEAU DE FINANCEMENT (en M€)	Réel 2024	Réel 2025
Autofinancement net	-2,3	2,5
Retraitement impact net des démolitions	0,0	0,0
Amortissement d'emprunts non locatifs	0,0	0,0
Remboursement anticipés d'emprunts (hors cessions et démolitions)	0,0	0,0
Mouvement de BFR (hors subv) et dépôts de garantie des locataires	10,0	-5,8
dont mouvement de BFR accession	6,8	-3,3
dont mouvement de BFR locatif	3,2	-2,5
FLUX NETS GENERES PAR L'EXPLOITATION	7,7	-3,3
Acquisitions et acomptes sur activité de promotion hors groupe	-114,9	-80,7
Subventions promotion encaissées	3,1	2,0
Mobilisation d'emprunts et reprise de CRD hors groupe	139,5	81,1
Mouvements sur avances court terme	0,0	-10,0
FLUX LIES A L'ACTIVITE DE PROMOTION	27,7	-7,6
en % dépenses	-24,1%	9,4%
Travaux d'amélioration	-7,8	-8,7
Subventions amélioration encaissées	0,0	0,0
Mobilisation d'emprunts amélioration	0,0	0,0
FLUX LIES A L'ACTIVITE D'AMELIORATION	-7,8	-8,7
en % dépenses	100,0%	100,0%
Investissements administratifs et incorporels	-0,3	-0,2
Investissements financiers nets intra-groupe	0,0	0,0
Investissements financiers nets externes	0,0	0,0
Subventions sur immobilisations financières	0,0	0,0
Mobilisation d'emprunts sur invts administratifs	0,0	0,0
AUTRES FLUX D'INVESTISSEMENT	-0,3	-0,2
FLUX NETS GENERES PAR LES INVESTISSEMENTS	19,5	-16,4
Coûts techniques et sociaux des démolitions	-0,8	-0,1
Remboursements de CRD sur démolitions	0,0	0,0
Subventions démolitions encaissées.	0,0	0,0
FLUX LIES AUX DEMOLITIONS	-0,8	-0,1
Ventes d'actifs hors groupe aux locataires	5,4	6,7
Remboursements d'emprunts sur ventes aux locataires	0,0	-1,2
Ventes d'actifs hors groupe aux sociétés extérieures	0,0	0,0
Reprise/cession de CRD suite a vente sociétés extérieures	0,0	0,0
TVA sur ventes sociétés extérieures	0,0	0,0
Vente/acquisition d'actifs intra-groupe	0,0	0,0
Reprise/cession de CRD intra-groupe	0,0	0,0
TVA sur ventes intra-groupe	0,0	0,0
FLUX LIES AUX VENTES D'ACTIFS	5,4	5,6
Augmentations de capital reçues	3,8	0,0
Dividendes versés	-0,2	-0,1
Emissions nettes de titres de créances subordonnées	0,0	0,0
Mouvements sur avances intragroupe	0,0	0,0
Prêt Haut de Bilan Bonifié	0,0	0,0
FLUX LIES AU CAPITAL	3,6	-0,1
AUTRES FLUX	8,2	5,3
VARIATION DE TRESORERIE	35,5	-14,3
TRESORERIE EN FIN D'ANNEE PRECEDENTE	1,7	37,2
IMPACT VARIATIONS DE PERIMETRE	0,0	0,0
TRESORERIE NETTE COMPTABLE Fin d'année	37,2	22,8
Lignes de crédit court terme + TCD	10,0	0,0
Trésorerie nette des financements court terme	27,2	22,8
Nombres de logts +foyers+commerces (31/12)	10 165	10 552
Trésorerie nette des financements cour terme en K€/lot au 31/12	2,7	2,2
Total subventions encaissées	3,1	2,0
Total emprunts mobilisés (hors groupe et avances CT)	139,5	81,1

(K€)

Réel

Réel

2024

2025

Autofinancement

Loyers quittancés	59 017	64 224
Autres produits locatifs	170	240
Pertes sur créances irrécouvrables	-1 030	-1 024
Ecart sur charges récupérables	-475	-415
Produits locatifs nets	57 682	63 024
Frais de personnel de proximité NR	-1 891	-1 896
Charges externes de gestion locative NR	-5 675	-6 473
<i>Etat des lieux nets</i>	-1 062	-1 459
<i>Entretien-réparations</i>	-1 219	-1 102
<i>Autres charges externes de gestion locative</i>	-3 394	-3 912
Gros entretien locatif	-2 876	-3 404
Surcote travaux amiante	-101	-257
Charges brutes locatives	-10 543	-12 030
Marge brute locative	47 139	50 994
Impôts et taxes	-5 426	-5 662
Annuités d'emprunts	-34 063	-32 540
<i>Intérêts des emprunts bruts</i>	-26 482	-24 259
<i>Intérêts compensateurs</i>	-12	0
<i>Intérêts immobilisés</i>	4 361	3 696
<i>Amortissement des emprunts locatifs</i>	-11 929	-11 977
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM	0	0
Autres produits divers	515	1 829
Frais de personnel administratifs	-4 772	-5 254
Coûts administratifs et de structure	-4 403	-4 676
<i>Charges externes administratives et de structure</i>	-669	-697
Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM	-3 734	-3 980
Autres charges diverses	-345	-266
Autres charges et produits de gestion courante	-47	-89
Cotisations CGLLS et ANCOLS	-1 015	-851
Produits financiers nets	720	370
Autres charges sur l'autofinancement	-48 836	-47 139
Autofinancement courant	-1 696	3 855
Eléments exceptionnels de l'autofinancement	-555	-1 318
IS	0	0
Autofinancement net	-2 251	2 537

Partie 4 Fiche n°4.1

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	102 006 417,00
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	3 847 846,00
TOTAL		105 854 263,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	29 161 201,00
	Reste à comptabiliser sur :	
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	29 161 201,00
80188	Engagements divers	
	TOTAL	29 161 201,00

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	1 387 763,00
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
	TOTAL	1 387 763,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
TOTAL		0.00

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 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80711	Immeubles à réaliser	
80712	Fournisseurs	
80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL		0.00

Tableau n° 2
RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

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

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		(5 533 293,70)		0,00			(5 533 293,70)	
12 - Résultat de l'exercice N-1		(6 711 151,12)		0,00			(6 711 151,12)	
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00			0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat					0,00			0,00
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					0,00			0,00
AFFECTATIONS :								
- Affectation aux réserves								
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		0,00			0,00%	0,00		0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		(9 002 719,23)			0,00%	(9 002 719,23)		0,00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)		0,00		0,00		0,00		
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)		0,00				0,00		
10685 Réserves sur cessions immobilières		9 002 719,23		5 800 041,56		3 202 677,67		
10688 Réserves diverses		(113 505,58)		0,00		(113 505,58)		
457 - Dividendes					0,00%	0,00		0,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		(12 130 939,24)		(5 800 041,56)		(6 330 897,68)		
TOTAUX		(12 244 444,82)	(12 244 444,82)	0,00	0,00	(12 244 444,82)	(12 244 444,82)	

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

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

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

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

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

Partie 4 Fiche n°4.2.4

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	(6 470 860,87)	(2 251 025,67)	2 537 162,95	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	306 071,64	747 061,79	395 924,60	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	71 160 596,22	79 224 253,85	91 414 974,45	
d) Charges récupérées (comptes 703)	16 052 784,28	17 743 483,26	19 146 315,12	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	55 413 883,58	62 227 832,38	72 664 583,93	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	(0,12)	(0,04)	0,03	(0,04)

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

RESULTATS DE L'ORGANISME
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

PARTIE IV
Fiche n°4.2.3

	2021	2022	2023	2024	2025
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	47 330 012,69	50 437 436,18	55 107 811,94	61 480 770,59	72 268 659,33
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	22 760 920,81	28 476 529,80	13 857 868,09	17 034 420,91	21 544 575,02
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	5 318 145,57	9 154 276,30	(5 504 331,53)	(6 711 151,12)	(4 566 862,40)
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	116,00	118,00	119,00	123,00	127,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	4 338 510,84	4 616 798,82	4 774 121,30	4 991 074,58	5 178 123,02
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	1 809 473,67	1 898 636,22	2 080 045,35	2 201 039,68	2 264 845,67

Partie 4 Fiche N°4.3.1

TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

N° de compte	IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
			Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7	8 (3 + 4 + 5 - 6 - 7)
INCORPORELLES							
201	Frais d'établissement						0,00
2082-2083- 2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	255 338,17					255 338,17
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)						0,00
203-205-206- 207-2088	Autres immobilisations incorporelles	250 675,09					250 675,09
	Total I	506 013,26	0,00	0,00	0,00	0,00	506 013,26
CORPORELLES							
Terrains							
2111	Terrains nus						0,00
2112- 2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	225 712 366,46		24 186 647,21		788 693,99	249 110 319,68
212	Agencements - Aménagements de terrains						0,00
	Total II	225 712 366,46	0,00	24 186 647,21	0,00	788 693,99	249 110 319,68
Constructions							
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	914 127 075,00	100 742 158,00			3 175 640,00	1 011 693 593,00
	Constructions locatives sur sol propre hors aditions et remplacements de composants						
	Additions et remplacements de composants (1)						
214 (sauf 21415-2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B						0,00
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors aditions et remplacements de composants						
	Additions et remplacements de composants (1)						
21315-2135- 21415-2145	Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C						0,00
	Total III [A+B+C]	914 127 075,00	100 742 158,00	0,00	0,00	3 175 640,00	1 011 693 593,00
215	Install. techniques - Matériel - Outillage	Total IV	132 655,46	0,00	0,00	0,00	132 655,46
Divers							
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)						0,00
2182	Matériel de transport						0,00
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	19 782,73					19 782,73
2184	Mobilier	100 737,10					100 737,10
2188	Diverses						0,00
	Total V	120 519,83	0,00	0,00	0,00	0,00	120 519,83
22	Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours							
2312	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	143 582 965,13	71 781 587,71		107 523 771,91		107 840 780,93
2313-2314- 2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles :						
	- Construction et acquisition-amélioration	58 357 103,69	146 788 419,94		133 993 894,67		71 151 628,96
	- Additions et remplacements de composants (1)	8 454 962,20	10 163 187,73		10 995 539,52		7 622 610,41
238	Avances et acomptes						0,00
							0,00
	Total VII	210 395 031,02	228 733 195,38	0,00	252 513 206,10	0,00	186 615 020,30
	Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	1 350 487 647,77	329 475 353,38	24 186 647,21	252 513 206,10	3 964 333,99	1 447 672 108,27
FINANCIERES							
261-266- 2675-2676	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	50 307 042,80					50 307 042,80
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)						0,00
272	Titres immobilisés (droit de créance)	16 018,00					16 018,00
2741	Prêts participatifs						0,00
2781	Prêts principaux pour accession						0,00
2782	Prêts complémentaires pour accession						0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.						0,00
269-271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	1 138 071,00	337 643,00			132 652,00	1 343 062,00
2678-2768	Intérêts courus						0,00
	Total IX	51 461 131,80	337 643,00	0,00	0,00	132 652,00	51 666 122,80
	TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	1 402 454 792,83	329 812 996,38	24 186 647,21	252 513 206,10	4 096 985,99	1 499 844 244,33

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions-améliorations

(2) Total général colonne 8 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232).

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.

(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

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

Partie 4 Fiche n°4.4.1

N° de compte	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
	1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES						
2801	Frais d'établissement					0,00
28082-28083- 28084- 28085	Baux long terme et droits d'usufruits	63 008,27	5 778,10			68 786,37
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	233 118,52	3 513,24			236 631,76
	TOTAL I	296 126,79	9 291,34	0,00	0,00	305 418,13
CORPORELLES						
2812	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS						
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	222 397 498,48	25 518 619,00		2 204 485,00	245 711 632,48
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui					0,00
281315-28135- 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	759 577,28				759 577,28
	TOTAL III	223 157 075,76	25 518 619,00	0,00	2 204 485,00	246 471 209,76
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage	130 513,65	0,00	0,00	0,00	130 513,65
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)					0,00
28182	Matériel de transport					0,00
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	118 760,00	1 432,00			120 192,00
28184	Mobilier					0,00
28188	Diverses					0,00
	TOTAL V	118 760,00	1 432,00	0,00	0,00	120 192,00
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (3)	223 702 476,20	25 529 342,34	0,00	2 204 485,00	247 027 333,54

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

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

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

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

ans

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

Partie 4 Fiche n°4.4.2

N° DE COMPTE	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
	1	2	3	4	5	6
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement					0,00
28082-28083	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit					0,00
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles					0,00
	Total I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)		2 204 485,17			2 204 485,17
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui					0,00
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs					0,00
	Total III	0,00	2 204 485,17	0,00	0,00	2 204 485,17
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage Total IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers					0,00
28182	Matériel de transport					0,00
28183	Matériel de bureau et matériel informatique					0,00
28184	Mobilier					0,00
28188	Diverses					0,00
	Total V	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	0,00	2 204 485,17	0,00	0,00	2 204 485,17

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

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

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	1 857 701,00	129 552,00	0,00	(3) 1 987 253,00
Pour gros entretien	1 683 331,00	1 627 228,00	1 683 333,00	1 627 226,00
Pour charges sur opérations immobilières	212 141,13	0,00	0,00	212 141,13
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	40 255,52	0,00	0,00	(3) 40 255,52
TOTAL II	3 793 428,65	1 756 780,00	(2) 1 683 333,00	3 866 875,65
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	210 000,00	0,00	0,00	210 000,00
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	210 000,00	0,00	0,00	210 000,00
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	5 238 567,46	2 282 824,65	0,00	7 521 392,11
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	116 458,64	0,00	0,00	116 458,64
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	5 355 026,10	2 282 824,65	0,00	7 637 850,75
TOTAL VI (III + IV + V)	5 565 026,10	2 282 824,65	0,00	7 847 850,75
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	9 358 454,75	(1) 4 039 604,65	(1) 1 683 333,00	11 714 726,40

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	4 055 368,65	3 330 812,33
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	69 679,58	212 141,13
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		
	de provisions non utilisées (*)		
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			

(*) Exemples : reprise de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine,etc... (à détailler dans la partie littéraire de l'annexe).

6 - ETAT DES DETTES

Partie 4 - Fiche 4.6

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	114 477 317,43	3 423 327,92	15 262 161,43	95 791 828,08	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	848 221 179,48	12 788 498,47	101 167 226,33	734 265 454,68	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	5 230 640,19	Non ventilable (3)		5 230 640,19	
1654	Redevances location - accession	161 492,97	0,00	161 492,97	0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00	0,00	0,00	0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	137 353,80	33 198,56	89 456,84	14 698,40	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	3 832 975,33	3 832 975,33	0,00	0,00	
16881-16882-1718-1748- 1788-5181	Intérêts courus non échus	15 177 705,40	15 177 705,40	0,00	0,00	
16883	Intérêts compensateurs	18 749,79	18 749,79	0,00	0,00	
TOTAL I dettes financières		987 257 414,39	35 274 455,47	116 680 337,57	835 302 621,35	0,00
dont emprunts remboursables in fine					0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00	0,00	0,00	0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00	0,00	0,00		
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	26 092 155,20	26 092 155,20	0,00		
419	Clients créditeurs	2 789 216,43	2 789 216,43		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	2 072 114,90	2 072 114,90	0,00		
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 863 066,17	2 863 066,17	0,00		
44	Etats et autres collectivités publiques :	4 872 802,98	4 872 802,98	0,00		0,00
443	Opérations particulières	0,00	0,00			
44 sauf 443	Autres	4 872 802,98	4 872 802,98	0,00		
45	Groupe, associés et opérations de coopération	22 797,66	22 797,66	0,00		0,00
451	Groupe	1 173,57	1 173,57	0,00		
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00			
455/4563/457	Associés	21 624,09	21 624,09	0,00		
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00	0,00	0,00		
46	Créditeurs divers :	1 518 803,57	0,00	1 518 803,57		0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00		
46 (sauf 461)	Autres dettes	1 518 803,57		1 518 803,57		
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00		0,00		
TOTAL II		40 230 956,91	38 712 153,34	1 518 803,57	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	0,00	0,00	0,00		
4871	Sur exploitation	0,00	0,00	0,00		
4872	Sur vente de lots en cours	0,00	0,00	0,00		
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00		
TOTAL III		0,00	0,00	0,00		
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		1 027 488 371,30	73 986 608,81	118 199 141,14	835 302 621,35	0,00

RENOVOIS		
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	83 453 511,00
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	13 097 720,00
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

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

Partie 4 - Fiche 4.7

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	0,00		0,00
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	0,00		0,00
275/276	Autres immobilisations financières	1 343 062,00		1 343 062,00
	TOTAL I	1 343 062,00	0,00	1 343 062,00
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	4 120 118,62		4 120 118,62
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	9 195 226,33		9 195 226,33
416	Clients douteux ou litigieux	4 669 784,12		4 669 784,12
412	Créances sur acquéreurs	433 616,00		433 616,00
413/414/415/418	Autres créances clients	3 164 771,46		3 164 771,46
42	Personnel et comptes rattachés	31 486,63		31 486,63
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 748 491,84		1 748 491,84
44	Etat et collectivités publiques :	10 727 087,17	0,00	10 727 087,17
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	10 727 087,17		10 727 087,17
45	Groupe et associés et opération de coopération	2 345 844,63	0,00	2 345 844,63
451	Groupe	2 345 844,63		2 345 844,63
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562 (spécifique Sociétés)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	3 020 670,03	0,00	3 020 670,03
461	Opérations pour le compte de tiers	531 740,16		531 740,16
46 sauf 461	Autres créances (1)	2 488 929,87		2 488 929,87
	TOTAL II	39 457 096,83	0,00	39 457 096,83
486	Charges constatées d'avances	232,38		232,38
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	232,38	0,00	232,38
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	40 800 391,21	0,00	40 800 391,21

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	
	subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Partie 4- Fiche 4.8

INFORMATIONS FINANCIERES FILIALES ET PARTICIPATIONS (1) 1	SIREN 2	CAPITAL 3	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5) 4	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %) 5	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4) 8	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME 9	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5) 10	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE 11	ACTIVITES 12
					BRUTE 6	NETTE 7					
Filiales et participations (2) (6) :											
- Filiales (7)											
3F Normandie	552141541	22 184 247,00	284 690 240,23	0,00%	30,00	30,00			148 185 336,36	0,00	
Immobilière Rhônes Alpes	398115808	66 981 813,44	284 384 631,47	0,00%	1,52	1,52			136 896 698,37	0,00	
3F Centre Val de Loire	967200049	101 504 219,28	89 409 307,88	20,00%	20 304 011,28	20 304 011,28			75 108 375,56	39 396,82	
Immobilière 3F Grand Est	498273556	158 914 390,00	56 574 836,31	18,88%	30 000 000,00	30 000 000,00			61 870 369,31	23 905,51	
3F Résidences	495286098	79 993 610,00	89 827 257,39	0,00%	3 000,00	3 000,00			64 844 186,01	0,00	
- Participations (8)											
SLE de la Caisse d'épargne Ile de France Paris	382900942				15 256,00	15 256,00					
GIE HLM	819701179				762,30	762,30					
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)					50 323 061,10	50 323 061,10	0,00	0,00		63 302,33	

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

Observations :

EFFECTIF

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIE OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	67,00	67,00	0,00	0,00
Cadres	11,00	11	0	0
Non cadres	56,00	56	0	0
Gardiens d'immeubles	62,00	62,00	0,00	0,00
Cadres	0,00	0	0	0
Non cadres	62,00	62	0	0
Personnels d'immeubles	0,00	0,00	0,00	0,00
Cadres	0,00	0	0	0
Non cadres	0,00	0	0	0
Personnel de maintenance	0,00	0,00	0,00	0,00
Cadres	0,00	0	0	0
Non cadres	0,00	0	0	0
TOTAL	129,00	129,00	0,00	0,00
Dont effectif de l'organisme à plein temps		129		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre		0		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein		0		

4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1	117	6	123,00
- Fins de contrats au cours de l'année	- 7	- 3	- 10,00
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 10	+ 6	+ 16,00
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	120	9	129

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

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

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

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

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS
I - CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		1 131 283,00
Pénalités sur marchés	8 955,00	
Pénalités, amendes fiscales et pénales	2 904,00	
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 119 424,00	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		1 759 848,00
- Cessions (2)		1 759 848,00
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	1 759 848,00	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		0,00
678 - Autres (1) (2)		941 087,00
Autres charges	941 087,00	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		69 679,00
Provisions pour risques et charges	69 679,00	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	3 901 897,00	3 901 897,00

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

Partie 4 Fiche n°4.13

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS
II - PRODUITS

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		89 522,00
Débts et pénalités perçus sur achats et sur ventes	(10 316,00)	
Rentrées sur créances amorties	656,00	
Dégrèvement d'impôts autres qu'impôts sur les bénéfices	94 357,00	
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion	4 825,00	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		7 150 294,00
Produits des cessions d'éléments d'actif	7 150 294,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		1 639 904,00
Subventions d'investissement virées au résultat	1 639 904,00	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		664 982,00
Autres produits	664 982,00	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		212 141,00
Provisions pour risques et charges	212 141,00	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	9 756 843,00	9 756 843,00

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