



Immobilière Rhône-Alpes

# L'ESSENTIEL 2015

268  
COLLABORATEURS  
DONT 134 GARDIENS  
ET EMPLOYÉS D'IMMEUBLE



LES 3 TEMPS FORTS  
DE L'ANNÉE p.4

 18 634 NOS IMPLANTATIONS p.5  
**logements gérés**

416 LOGEMENTS  LIVRÉS

LES 9  
CHIFFRES  
2015 p.8

**Au n°10, des logements sociaux bien intégrés p.6**

2 325 LOGEMENTS ATTRIBUÉS

30 620 K€ INVESTIS DANS L'ENTRETIEN ET L'AMÉLIORATION DU PATRIMOINE

130 LOGEMENTS  
**vendus aux locataires**

NOTRE  
ORGANISA-  
TION  
p.9

BILAN  
& COMPTE  
DE RÉSULTAT  
p.10

# 2016



Complétez votre découverte  
de notre année en écoutant  
les témoignages de  
5 éco-responsables sur :

[www.rapportannuel2015.groupe3f.fr](http://www.rapportannuel2015.groupe3f.fr)

- CHIFFRES ET TEMPS FORTS
- MESSAGE DU PRÉSIDENT ET DU DIRECTEUR GÉNÉRAL
- 5 PERSONNALITÉS À VOIR ET ÉCOUTER



Immobilière Rhône-Alpes (IRA) gère un patrimoine implanté sur un vaste territoire qui comprend des zones très attractives telles que Lyon et Annecy, et des zones détendues. Dans les secteurs tendus, les besoins en logements sont élevés et, pour y répondre, IRA a conforté en 2015 sa dynamique de production. Nous souhaitons aujourd'hui poursuivre notre développement dans nos secteurs d'implantation historiques, comme le Rhône, ainsi que dans des territoires où la Société n'est pas encore présente. Ainsi, IRA a livré ses premiers logements dans la métropole grenobloise en 2015, à Saint-Égrève. Pour répondre à la diversité des besoins de son territoire, IRA adapte et élargit son offre en proposant des logements en accession sociale (PSLA) et en locatif intermédiaire.

**Anne-Sophie Panseri,**  
Présidente



Comme en témoigne la réussite de l'opération de renouvellement urbain menée à Rivede-Gier et livrée en 2015, la poursuite de cet enracinement territorial s'appuiera sur une grande proximité avec les élus, entretenue par des équipes aussi compétentes qu'investies.

---

***“Poursuivre notre  
développement, au plus  
près des besoins locaux”***

---

**Anne Warsmann,**  
Directrice générale



# LES 3 TEMPS FORTS 2015

## Un nouveau siège dans le quartier Gerland, à Lyon

En juin prochain, les équipes du siège d'Immobilier Rhône-Alpes et des quatre antennes lyonnaises de gestion locative seront regroupées dans de nouveaux locaux, dans le 7<sup>e</sup> arrondissement de Lyon. Pour accompagner ce changement, un groupe de travail d'une douzaine de salariés, représentant les services et les antennes concernées, s'est impliqué sur différentes thématiques.

### Maryan Calemar, chargée d'études à la direction des territoires, membre du groupe de travail

« Nous nous sommes répartis en sous-groupes pour aborder les différents sujets. L'un de ces groupes édite une newsletter d'information. Un autre travaille sur un livret d'accueil que les collaborateurs découvriront lors de leur arrivée dans leur nouveau bureau fin avril, pour les équipes du siège et, en juin, pour celles des antennes de gestion locative. Les salariés ont aussi été sollicités pour suggérer des noms pour les futures salles de réunion. Après une première présentation des plans et du mobilier en novembre, ils ont pu visiter les nouveaux locaux avant l'emménagement. »



## Rive-de-Gier, renaissance d'un quartier

Les derniers logements de l'opération de renouvellement urbain de Rive-de-Gier ont été livrés en 2015. Avec cette livraison, c'est une opération de démolition, de réhabilitation et de résidentialisation, portant sur 446 logements, qui s'est achevée. Avec les investissements importants des partenaires du projet, le quartier a été transformé : réhabilitation des bâtiments au niveau BBC Rénovation, diversification de l'offre avec la construction de petits bâtiments et de logements individuels, requalification des espaces extérieurs...

Après huit années de conduite de projet, des locataires aux élus, toutes les parties prenantes saluent la transformation et le nouvel essor du quartier.

## Quelles évolutions patrimoniales dans dix ans ?

L'année 2015 a été marquée par l'élaboration d'un nouveau plan stratégique de patrimoine pour la période 2015-2024. IRA y réaffirme son ambition et sa volonté de poursuivre la rénovation de son parc avec un investissement de 180 millions d'euros de travaux prévus sur la période, dont 30 % consacrés à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.







---

# AU NUMÉRO 10

## *des logements sociaux bien intégrés*

---

POUR SA PREMIÈRE OPÉRATION DANS LA MÉTROPOLE GRENOBLOISE, IRA JOUE LA CARTE DE LA MIXITÉ, AU CŒUR D'UN PROGRAMME DE GRANDE QUALITÉ.

---



**Sylvie Milliat,**  
Responsable d'antenne

“La métropole grenobloise est un secteur nouveau pour Immobilière Rhône Alpes, qui intervenait déjà en Isère, mais dans le nord du département, avec un patrimoine de 2 320 logements. Le travail avec les équipes du service logements de Saint-Égrève s'est très bien déroulé. Cette première opération nous a permis d'intégrer un fonctionnement différent de celui que nous connaissons. En effet, dans cette commune qui fait partie de Grenoble Alpes Métropole, les attributions de logements passent par une commission intercommunale. Nous avons, comme toujours, organisé la livraison des logements de façon conviviale. Les locataires ont été accueillis sur

---

***“IRA travaille en étroite collaboration avec les villes pour les mises en location”***

Sylvie Milliat

---

deux jours, en présence de nos chargés de clientèle et de quelques gardiens d'IRA, venus en appui du nouveau gardien de la résidence. La signature des baux s'est faite après un accueil avec café, croissants et bonbons pour les enfants. L'occasion, pour les locataires, de faire connaissance dans une ambiance conviviale et, pour les élus, de rencontrer ces nouveaux habitants.”

---

**2320**  
logements en Nord Isère

**770**  
logements dans  
le Sillon alpin

---



**Domaine  
de la Monta,  
Saint-Égrève**



**Catherine Kamowski,**  
Maire de Saint-Égrève

Implanté au pied du massif de la Chartreuse, dans la commune de Saint-Égrève, le Domaine de la Monta est un ensemble immobilier signé « BNP Paribas Immobilier » et composé de 13 bâtiments labellisés Qualitel BBC Effinergie. En achetant un immeuble au sein de ce programme, Immobilière Rhône-Alpes a réalisé en 2015 sa première opération sur un territoire clé de la région Rhône-Alpes - Auvergne, celui de Grenoble Alpes Métropole. Elle a ainsi pu proposer à la ville, la métropole, les services de l'Etat et Action Logement, réservataires de logements, 38 appartements allant du T2 au T4 en PLUS et PLAI.

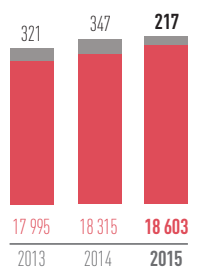
Pour la construction de nouveaux logements sur son territoire, Saint-Égrève a choisi de privilégier la mixité sociale. Parfaitement intégrée dans un programme immobilier aussi respectueux du paysage que de l'environnement, et qui mêle har-

monieusement logement privé et parc social, la résidence n° 10 répond bien à cette démarche, avec une offre de grande qualité. Chaque appartement dispose d'un large balcon ou d'une terrasse, ainsi que d'un cellier sur le palier d'étage ou d'une cave en sous-sol. Vingt-cinq garages boxés et neuf places de stationnement extérieures contribuent également au confort des résidents. Localisé au calme, loin de la circulation, l'immeuble bénéficie de la proximité de nombreux équipements : écoles, aire de jeux pour enfants, parc avec étang et centre commercial. Enfin, le quartier est très bien desservi, avec l'arrivée d'une nouvelle ligne de tramway, reliant le centre-ville de Saint-Égrève à celui de Grenoble.

“Saint-Égrève est aujourd’hui en deçà du pourcentage de logements sociaux fixé par la loi Alur, mais notre nouveau PLU, voté en 2011, nous a permis de progresser, au travers notamment de l’achat de terrains et de la construction de programmes mixtes. Nous avons pris, avec ce PLU, le parti de considérer que la mixité devait être présente partout. Le Domaine de la Monta, qui mêle harmonieusement logement privé et logement social, en est un très bon exemple. C’est le promoteur du programme, BNP Paribas Immobilier, qui a choisi de travailler avec Immobilière Rhône-Alpes, et nous sommes très satisfaits de ce choix. L’écoute, le travail en commun, le respect des engagements pris sont très importants pour le maire que je suis. Je considère en outre que la gestion de proximité par le bailleur est un point essentiel de la réussite de l’intégration des habitants du logement social. Car c’est par ce travail de proximité que nous arriverons à avancer, à rompre avec des a priori et des préjugés d’un autre âge sur le logement social. Il ne suffit pas de donner aux gens quatre murs et un toit, il faut les accompagner.”

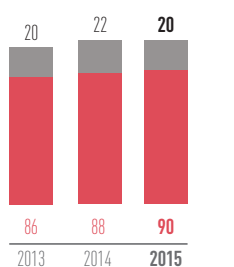
# CHIFFRES 2015

## PATRIMOINE (nombre de lots gérés)



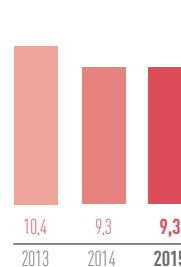
■ Logements ■ Foyers et commerces

## CHIFFRE D'AFFAIRES (en M€)

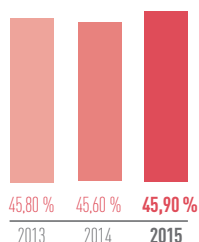


■ Loyers ■ Charges locatives et prestations de service

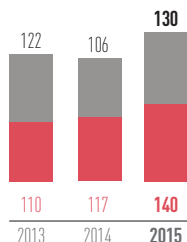
## AUTOFINANCEMENT NET (en M€)



## ANNUITÉS FINANCIÈRES RAPPORTÉES AUX LOYERS (nettes des produits financiers)

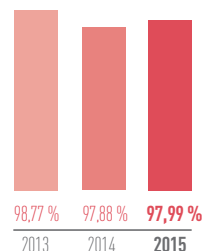


## VENTES DE LOGEMENTS

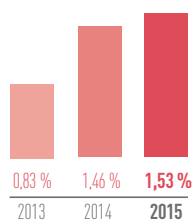


■ Promesses de vente ■ Actes authentiques

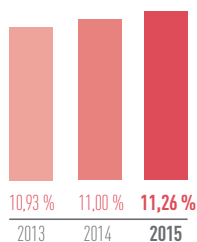
## TAUX DE RECOUVREMENT DES LOYERS (encaissements de l'année sur loyers facturés dans l'année)



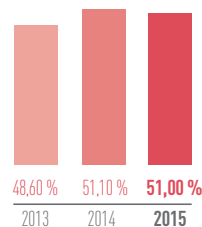
## TAUX DE VACANCE DES LOGEMENTS (hors vacance technique)



## TAUX DE ROTATION DES LOCATAIRES



## PART DES LOCATAIRES BÉNÉFICIAIRE D'UNE AIDE AU LOGEMENT

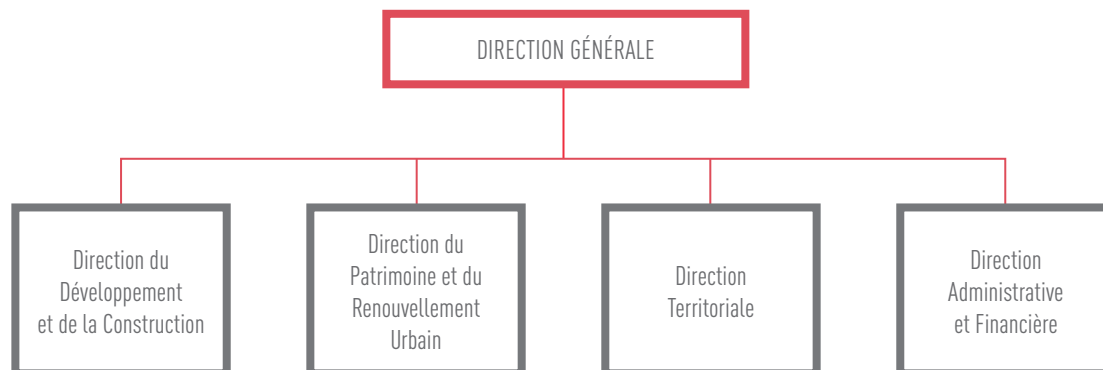




---

# ORGANISATION

---



---

# CONSEIL D'ADMINISTRATION

---

## PRÉSIDENTE

Anne-Sophie Panseri

## VICE-PRÉSIDENT

Patrick Brechotteau,  
représentant de Solendi Expansion

## ADMINISTRATEURS

Patrick Bridey,  
administrateur délégué

Immobilière 3F,  
représentée par Jean-Marie André

Solendi,  
représentée par Jean Tournoux

Montalivet Immobilier,  
représentée par Gérard Chevalier

La Métropole de Lyon,  
représentée par Corinne Cardona

Conseil Départemental du Rhône,  
représenté par Daniel Valéro

Les Résidences de la Région Parisienne,  
représentée par Murielle Chantelot

Les Résidences Sociales de France,  
représentée par Jean-François Lamare

Sacicap Aipal,  
représentée par Jacques-Nicolas de Weck

Projimmo Conseil,  
représentée par Pierre Dutour

Société Immobilière Fédération,  
représentée par Hervé Champalle

Caisse d'Epargne Rhône-Alpes,  
représentée par Jérôme Coulaud

Fathia Bouzaghar,  
administrateur locataire

Christian Letrillard,  
administrateur locataire

Cécile Reynier,  
administrateur locataire

## DIRECTRICE GÉNÉRALE

Anne Warsmann

## COMMISSAIRE AUX COMPTES

Société Lionel Guibert

# BILAN Actif & Passif

AU 31 DÉCEMBRE 2015

BILAN ACTIF (M€)	2014	2015
Immobilisations incorporelles	12 997	14 987
Baux	12 904	13 879
Autres	92	1 108
Immobilisations corporelles	960 957	996 575
Terrains	212 310	219 215
Immeubles de rapport	746 090	775 009
Autres immobilisations corporelles	2 556	2 352
Immobilisations corporelles en cours	89 188	105 729
Terrains	19 797	31 993
Immeubles de rapport	54 319	58 004
Travaux d'amélioration	12 626	12 429
Acomptes terrains	2 446	3 303
Immobilisations financières	430	464
Participations, parts sociales et créances	237	217
Prêts accédants	0	0
Autres prêts et divers	193	248
<b>Total actif immobilisé</b>	<b>1 063 571</b>	<b>1 117 756</b>
Stocks et en cours	224	95
Quittancement non exigible	6 192	6 233
Créances locataires et acquéreurs	3 330	2 765
Subventions à recevoir	46 644	38 549
Autres créances diverses	6 657	5 405
Valeurs mobilières de placement	1 530	1 029
Disponibilités, placements et comptes rémunérés	30 226	27 746
<b>Total actif circulant</b>	<b>94 803</b>	<b>81 823</b>
Comptes de régularisation actif	117	26
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 158 491</b>	<b>1 199 605</b>

BILAN PASSIF (M€)	2014	2015
Capital	48 157	48 157
Primes d'émission, de fusion et d'apport	88 306	88 306
Réserves et report à nouveau	87 046	108 070
Résultat de l'exercice	21 988	23 178
<b>Sous total situation nette</b>	<b>245 496</b>	<b>267 710</b>
Subventions	164 355	162 194
Amortissements dérogatoires et autres	0	0
<b>Total capitaux propres</b>	<b>409 850</b>	<b>429 904</b>
Provisions pour gros entretien	1 842	1 870
Provisions pour risques et autres charges	5 168	4 911
<b>Total provisions pour risques et charges</b>	<b>7 010</b>	<b>6 781</b>
Emprunts	686 714	705 859
Intérêts courus non échus	10 802	9 363
Concours bancaires courants	2	793
Dépôts et cautionnements reçus	6 353	6 501
Autres dettes	37 760	36 648
<b>Total dettes</b>	<b>741 631</b>	<b>759 164</b>
Comptes de régularisation passif	0	3 755
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 158 491</b>	<b>1 199 605</b>

# COMPTE DE RÉSULTAT

AU 31 DÉCEMBRE 2015

COMPTE DE RÉSULTAT (K€)	2014	2015
Ventes	1 360	181
Loyers	87 963	89 698
Récupération de charges locatives	19 139	19 308
Prestations de services	1 114	952
<b>Chiffre d'Affaires</b>	<b>109 576</b>	<b>110 139</b>
Autres produits et transferts de charges	2 554	2 578
Achats stockés et variations de stocks	(1 256)	(143)
Achats de fournitures et produits	(7 789)	(7 503)
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	(10 890)	(11 111)
Gros entretien	(7 386)	(8 111)
Autres services extérieurs	(8 914)	(9 526)
Frais de personnel	(13 379)	(12 901)
Impôts et taxes foncières	(11 411)	(11 628)
Dotations aux amortissements techniques	(27 106)	(29 114)
Dotation nette aux provisions d'exploitation	(883)	(1 022)
Pertes sur créances irrécouvrables	(366)	(1 012)
Autres charges de gestion courante	(262)	(291)
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>22 489</b>	<b>20 355</b>
Produits financiers nets	456	426
Intérêts des emprunts	(14 131)	(12 618)
Dotations nettes aux provisions financières	(0)	(0)
<b>Résultat financier</b>	<b>(13 676)</b>	<b>(12 193)</b>
Marge sur cessions d'actifs	8 332	10 180
Pertes sur remplacements ou démolitions	( 61)	(687)
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels	0	0
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles	246	113
Reprises sur subventions	5 646	5 950
Autres charges et produits exceptionnels	(880)	(512)
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>13 283</b>	<b>15 044</b>
Impôt sur les Sociétés	(109)	(29)
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>21 988</b>	<b>23 178</b>



## Immobilière Rhône-Alpes

9 rue Anna Marly  
TSA 90002  
69307 Lyon Cedex 07  
[www.groupe3f.fr](http://www.groupe3f.fr)

 @3F\_Officiel



IRA fait partie du Groupe 3F (Action Logement), premier bailleur social en France qui détient un parc de 245 000 logements. Le Groupe 3F est composé de 17 sociétés qui s'appuient sur la solidité financière et l'expertise des collaborateurs du Groupe.

3F a développé de nombreuses synergies tant au plan de la construction que de la gestion. Par ailleurs, l'envergure nationale de 3F offre aux locataires d'IRA des opportunités de mobilité dans toute la France.