

L'ESSENTIEL 2016

3F comme...

FAÇONNER | FACILITER | FÉDÉRER

5 814

LOGEMENTS
GÉRÉS

24

LOGEMENTS
VENDUS



66

COLLABORATEURS ET
COLLABORATRICES

1,07 %

DE LOGEMENTS
VACANTS



580

LOGEMENTS
AGRÉÉS



70 M€

D'INVESTISSEMENT
EN CONSTRUCTION NEUVE
ET RÉHABILITATION



632

BAUX
SIGNÉS

IMMOBILIÈRE MÉDITERRANÉE



Groupe ActionLogement

Immobilière Méditerranée est l'une des 14 sociétés de 3F (Action Logement), qui détient un parc de plus de 250 000 logements en France.

Avec trois agences, à Grasse, Perpignan et Montpellier, son siège social à Marseille et un parc de plus de 5 800 logements, elle accompagne le développement de la façade méditerranéenne, de Menton à Perpignan, intervenant prioritairement dans le triangle formé par les

agglomérations de Nîmes, Montpellier et Marseille. Elle est également un opérateur actif dans les projets de renouvellement urbain, notamment à Grasse et à Marseille.



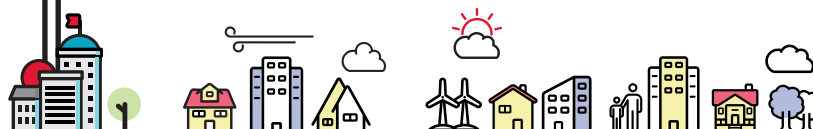
Groupe ActionLogement

**Complétez votre découverte
de notre année en vous rendant sur**

www.3fetvous.fr/ra2016



- CHIFFRES ET PROJETS PHARES
- MESSAGE DU PRÉSIDENT ET DU DIRECTEUR GÉNÉRAL DE 3F



Direction de publication : Carole Thomas, directrice de la communication et du marketing digital – **Direction éditoriale :** Agnès Tabareau, adjointe à la directrice de la communication, responsable de la communication institutionnelle et presse – **Crédits photos :** Immobilière Méditerranée – **Rédaction :** Françoise Moinet, Publicorp – **Conception et réalisation :** PUBLICORP – 01 55 76 11 11 – 14642.



édito



"Notre croissance n'est pas seulement rapide, elle est durable"

2016 a été une année exceptionnelle pour le logement social en France, avec un nombre de demandes d'agrément jamais atteint depuis les années 1970. Dans les deux régions où intervient IMED, **21 425 logements ont fait l'objet d'un agrément** et nous avons participé à ce haut niveau d'activité avec **580 logements agréés**.

La croissance de notre patrimoine a été également exceptionnelle. **Avec 836 nouveaux logements entrés en gestion**, dont 510 acquis notamment dans les Hautes-Alpes avec le transfert du patrimoine d'IRA et l'acquisition du patrimoine locatif de la SEM de Vence en fin d'année, nous approchons les 6 000 logements gérés. Notre activité patrimoniale a été soutenue : **5,6 M€ ont été consacrés à**

l'entretien et à l'amélioration de notre parc. L'année 2017 verra l'amplification des réhabilitations thermiques, puisque nous avons pris l'engagement de rénover l'ensemble de nos logements classés en catégories énergétiques E, F et G avant la fin de l'année 2019. Nous avons continué d'enregistrer **un taux de vacance faible, à 1,07 %**, la tension du marché locatif étant toujours présente. Enfin, **nous avons tenu nos objectifs de vente aux locataires, avec 24 actes authentiques enregistrés**.

Forte de ces bons résultats, IMED a tous les atouts pour contribuer aux objectifs du nouveau groupe Action Logement, et notamment à ceux liés à l'accroissement de la production dans des secteurs où emplois et logements sont intimement liés.

Gérard Goninet,
Président

Jean-Pierre Sautarel,
Directeur général

FAÇONNER

Le logement social de demain

Mixité et écologie

Bienvenue dans la ville de demain

Au nord de Valbonne Sophia Antipolis, le futur éco-quartier des Bourelles invente un cadre de vie respectueux de la nature et vecteur de mixité sociale.

A Valbonne Sophia Antipolis, la réalisation de 250 logements dans le quartier des Bourelles s'annonce comme un projet exemplaire, et ce à plus d'un titre. D'abord parce que plusieurs partenaires vont unir leurs expertises pour le mener à bien : Immobilière Méditerranée a en effet été sélectionnée en 2016 par la commune, aux côtés de deux sociétés coopératives

– Sacicap Aipal et Sacicap FDI – et du promoteur FDI Promotion. Ensuite, parce que le programme fera naître au nord-est de Valbonne Sophia Antipolis un éco-quartier qui sera à la fois porteur de mixité sociale et garant d'une insertion écologique réussie, dans un environnement naturel exceptionnel. Le projet retenu préserve en effet au mieux le couvert végétal et met en valeur la qualité paysagère du site, avec un morcellement en neuf bâtiments qui ménagent des vues et des transparences. La présence des voitures est limitée et les déplacements doux privilégiés. Enfin, les habitations visent un niveau Bâtiment durable Méditerranée (BDM). Or, avec une performance RT 2012 - 30 %, l'ensemble comptera un bâtiment à énergie positive.



Valbonne
Les Bourelles (06).



Marc Daunis
Sénateur, Vice-Président
de la Communauté
d'Agglomération Sophia
Antipolis, ancien maire de
Valbonne Sophia Antipolis

Il a fallu quatre ans pour faire aboutir ce projet ambitieux. Il a été développé de façon participative, en co-construction avec un comité de pilotage (intégrant des riverain-e-s, des associations, des représentant-e-s de l'Éducation nationale...) associé à toutes les étapes de sélection. Le projet a été présenté en 3D, de façon immersive, avec des vues aériennes et des vues au sol qui permettaient de se rendre compte des perspectives, des vis-à-vis, de la bonne intégration dans le paysage. IMED n'était pas favorite, mais a su écouter et adapter sa proposition. La qualité architecturale de son projet, sa dimension écologique et humaine, la présence de gardien-ne-s, ont finalement convaincu.



240

LOGEMENTS



10

LOTS À BÂTIR

FACILITER

Le quotidien de tous

Services innovants

Simple comme un coup de fil

En aidant ses résident.e.s dans leurs démarches auprès de la Caisse d'allocations familiales, IMED joue pleinement son rôle d'accompagnement social.

Grâce à un partenariat noué avec la Caisse d'allocations familiales (CAF) des Bouches-du Rhône, Immobilière Méditerranée peut désormais transmettre via l'application Web Idéal les informations nécessaires au montage et à l'étude du dossier d'aide personnalisée au logement (APL) de ses résident.e.s. Les locataires signent auprès du gardien ou de la gardienne

de leur résidence un mandat permettant à IMED de saisir leur demande d'APL, fournissent quelques informations personnelles indispensables, et c'est l'équipe IMED qui gère la transmission du dossier à la CAF, la demande étant enregistrée sur un simple coup de fil. « *Ce dispositif permet non seulement de faciliter la démarche de demande d'APL pour nos locataires, mais aussi d'améliorer le taux de recouvrement*, explique André Santoni, directeur de la gestion du patrimoine d'IMED, *puisque la saisie en ligne du dossier réduit les délais d'ouverture des droits.* »

Louis Bernadi
responsable du secteur
GPCM, et



Patrick Babulis,
responsable du service
Appui technique et
réglementaire
de la CAF
des Bouches-du-Rhône

La CAF 13 s'est très rapidement investie dans ce projet, porteur de progrès dans la simplification et la sécurisation qu'il apporte, et qui crée un lien privilégié avec les bailleurs. Nous avons présenté le projet aux équipes d'IMED et les avons accompagnées dans leur formation. Avec des délais de traitement réduits et le développement de relations partenariales efficaces, l'accès des allocataires à leurs droits est aujourd'hui renforcé. Forts de cette expérience, nous allons poursuivre notre engagement auprès des bailleurs sociaux.



Raphaël Ponson
Marseille (13).



+ DE 70%

DES DEMANDES SONT RÉGULARISÉES
DANS LE MOIS D'ENTRÉE DANS LE
LOGEMENT

Engagement responsable

La qualité de service, en toute transparence



André Santoni
Responsable Gestion du patrimoine



Vincent Hopp
Responsable Qualité 3F

Cette démarche est exemplaire à plusieurs titres. Elle a été développée de façon participative, puisque ce sont les collaborateurs et collaboratrices qui ont élaboré ensemble les engagements du contrat de confiance. Par ailleurs, nous prenons en compte l'avis des client-e-s au travers des enquêtes post-intervention technique. Enfin, nous mesurons factuellement la qualité de nos prestations grâce à un audit de qualité terrain. Tous ces éléments reflètent la volonté d'IMED d'optimiser sa qualité de service en tenant compte de l'ensemble de ses parties prenantes, aussi bien internes qu'externes.

Avec le Contrat de confiance, Immobilière Méditerranée communique « sans filtre » avec ses locataires sur ses indicateurs de qualité de service.

S'engager, c'est bien, communiquer sur ses objectifs et ses progrès auprès des principaux intéressé-e-s, quand on parle de qualité de service, c'est encore mieux ! Avec le Contrat de confiance, lancé en 2016, IMED a souhaité diffuser, de façon transparente et régulière, l'avancée des indicateurs de qualité de service qui jalonnent le parcours des locataires de son patrimoine (qualité de l'attribution, aspect du logement à l'emménagement, propreté et entretien

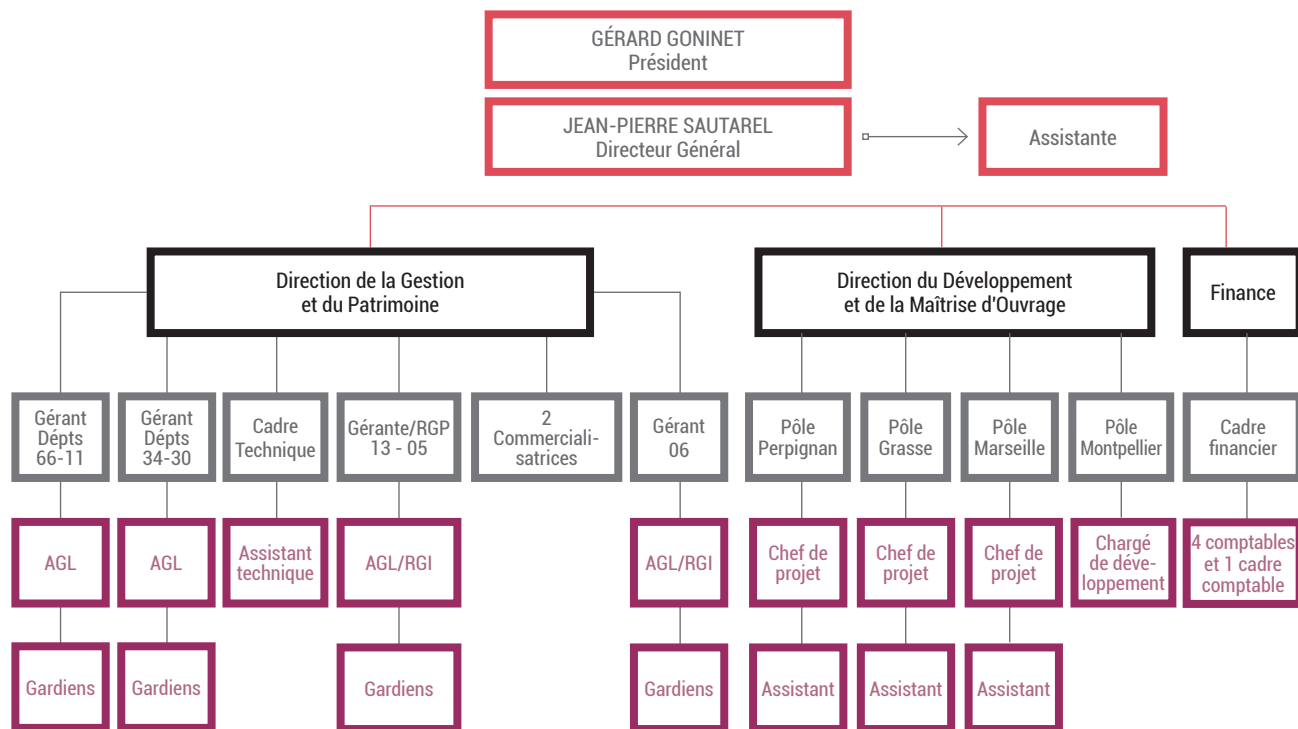
de la résidence, interventions techniques, etc.). En mars 2016, tous les locataires ont donc reçu un livret accompagné d'un courrier explicatif et pourront désormais consulter à intervalles réguliers les résultats des enquêtes de satisfaction et l'état des différents indicateurs.



5 100

LIVRETS DIFFUSÉS

ORGANIGRAMME



CONSEIL D'ADMINISTRATION

PRÉSIDENT

Gérard GONINET

ADMINISTRATEURS

Immobilière 3F,
représenté par Frédérique Colne Gascon

Patrick BRIDEY,
administrateur délégué

Solendi Expansion,
représenté par Jacques-Nicolas de
Weck, Vice-Président

Solendi,
représentée par Jean-François Gabilla

RRP,
représenté par Thierry Becart

SACICAP AIPAL,
représenté par Marie-Agnès Trouche

Montalivet Immobilier,
représenté par Annie Double

CIL Méditerranée,
représenté par Jean Palau

IRA,
représenté par Alain Sionneau

SIF,
représenté par Fabien Cisilotto

**Communauté d'Agglomération
du Pays de Grasse**,
représenté par Christophe Morel

**Communauté Urbaine Marseille
Provence Métropole**,
représenté par Roland Mouren

**Fabrice Bonnet, Robert Diacon,
Nadia Hazem**

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Jean-Pierre SAUTAREL

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Société COREVISE

BILAN ACTIF & PASSIF

Au 31 décembre 2016

BILAN ACTIF (M€)	2015	2016
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	83	182
Baux	0	91
Autres	83	91
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	358 624	429 960
Terrains	61 872	79 489
Immeubles de rapport	295 600	349 363
Autres immobilisations corporelles	1 151	1 108
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	68 436	76 059
Terrains	64 092	64 584
Immeubles de rapport	3 793	10 258
Travaux d'amélioration	551	1 219
Acomptes terrains	0	0
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	90	104
Participations, parts sociales et créances	0	0
Prêts accédants	0	0
Autres prêts et divers	90	104
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	427 233	506 305
Stocks et en cours	3 305	5 675
Créances locataires et acquéreurs	4 261	3 892
Subventions à recevoir	14 788	15 324
Autres créances diverses	1 627	2 172
Valeurs mobilières de placement	69	69
Disponibilités, placements et comptes rémunérés	9 265	6 330
TOTAL ACTIF CIRCULANT	33 316	33 461
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF	1 135	1 066
TOTAL ACTIF	461 683	540 831
BILAN PASSIF (M€)	2015	2016
Capital	14 105	14 105
Primes d'émission, de fusion et d'apport	2 337	2 337
Réserves et report à nouveau	16 003	19 743
Résultat de l'exercice	3 575	3 703
SOUS-TOTAL SITUATION NETTE	36 020	39 887
Subventions	54 402	57 458
Amortissements dérogatoires et autres	0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES	90 421	97 345
Provisions pour gros entretiens	401	288
Provisions pour risques et autres charges	405	581
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	805	869
Emprunts	350 617	425 276
Intérêts courus non échus	3 985	3 685
Concours bancaires courants	0	0
Dépôts et cautionnements reçus	1 748	2 039
Autres dettes	14 106	11 618
TOTAL DETTES	370 457	442 618
Comptes de régularisation passif	0	0
TOTAL PASSIF	461 683	540 831

COMPTES DE RÉSULTATS

Au 31 décembre 2016

COMPTE DE RÉSULTAT (M€)	2015	2016
LOYERS QUITTANCÉS	22 018	25 351
Autres produits locatifs	5	17
Produits de refacturation entre sociétés 3F et HLM	0	0
Autres produits divers (dont Mutualisation créditrice)*	988	841
Intérêts immobilisés	497	715
PRODUITS D'EXPLOITATION	23 507	26 923
Pertes sur charges récupérables	-43	-450
Frais de personnel NR	-2 561	-3 000
Charges externes de gestion locative NR*	-2 076	-2 560
Coûts de fonctionnement	-1 600	-1 713
Gros entretien locatif	-711	-876
Surcoût travaux amiante	0	0
Impôts et taxes	-1 276	-1 248
Autres charges diverses (dont Mutualisation débitrice)*	0	-93
Cotisations CGLLS et ANCOLS*	-129	-231
Amortissements techniques	-9 070	-10 440
Dotation nette aux provisions d'exploitation	-159	-480
Pertes sur créances irrécouvrables	-108	-162
CHARGES D'EXPLOITATION	-17 733	-21 252
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	5 774	5 671
Produits financiers nets	67	39
Dot. nettes aux provisions financières	0	0
Dot. aux amortissements des intérêts compensateurs	0	0
Intérêts des emprunts bruts	-4 982	-5 081
RÉSULTAT FINANCIER	-4 915	-5 043
Marge sur ventes d'actifs	1 387	2 065
Marge sur ventes aux locataires	1 262	2 064
Marge sur autres ventes d'actif	126	1
Reprise sur subv. d'investissement	1 741	1 826
Pertes sur remplacements ou démolitions	0	-209
Amortissements exceptionnels	-49	-260
Dot. nettes aux provisions exceptionnelles	-14	0
Éléments exceptionnels de l'autofinancement	-331	-335
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	2 734	3 088
IS	-18	-13

RÉSULTAT NET

3 575

3 703

* Les Autres charges diverses incluent les frais de nature chargeable sur opérations et financements locatifs, antérieurement présentés en Autres charges externes de gestion locative (avant le R2016) ou immobilisés (avant l'E2016) ainsi que la Mutualisation débitrice antérieurement présentée en Cotisations CGLLS et ANCOLS. A l'échelle 3F, la Mutualisation HLM est présentée pour son montant net. La présentation de la Mutualisation HLM (toutes phases) et des Autres charges diverses antérieurement immobilisées (E2016) ont été mises à jour.

AUTOFINANCEMENT HLM (M€)	2015	2016
Capacité d'autofinancement	9,7	11,2
Variation intérêts compensateurs	-0,4	-0,4
Remboursement d'emprunts locatifs	-6,0	-8,1
AUTOFINANCEMENT NET HLM ÉLARGI	3,3	2,7
Total des produits financiers (comptes 76)	0,1	0
Total des produits d'activité (comptes 70)	28,0	31,1
Charges récupérées (comptes 703)	-5,8	-5,5
DÉNOMINATEUR DU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM	22,3	25,6
RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (en %)	14,6%	10,5%

14 priorités de développement durable



Entreprises sociales pour l'habitat responsables, les sociétés 3F ont identifié quatre indicateurs clés et 14 priorités pour agir en faveur de la transition énergétique et devenir des références en matière d'éthique et de responsabilité vis-à-vis de ses parties prenantes.

Planète



Taux de réduction des émissions de GES du patrimoine (en tonne équivalent CO₂ par logement ou m²)



Taux de programmes en étiquette énergétique A, B ou C



Taux d'opérations neuves intégrant des préoccupations développement durable



Taux de programmes neufs ou réhabilités intégrant une composante biodiversité

Locataires & demandeurs de logement



Taux de satisfaction des locataires vis-à-vis de 3F



Taux de concertations menées avec les locataires dans le cadre des réhabilitations et résidentialisations



Taux de refus d'attribution de logement pour incapacité financière



Taux de demandes satisfaites pour l'adaptation du logement à la perte d'autonomie

Collaborateurs et collaboratrices



Indices de qualité de vie au travail



Taux de jeunes (-25 ans) en alternance



Taux de femmes dans l'encadrement supérieur

Société



Nombre d'emplois induits par les clauses d'insertion sur l'activité 3F



Taux d'achats intégrant des critères développement durable



Taux d'opérations neuves livrées situées à moins de 10 minutes à pied d'un transport en commun sur les 22 métropoles

FOCUS

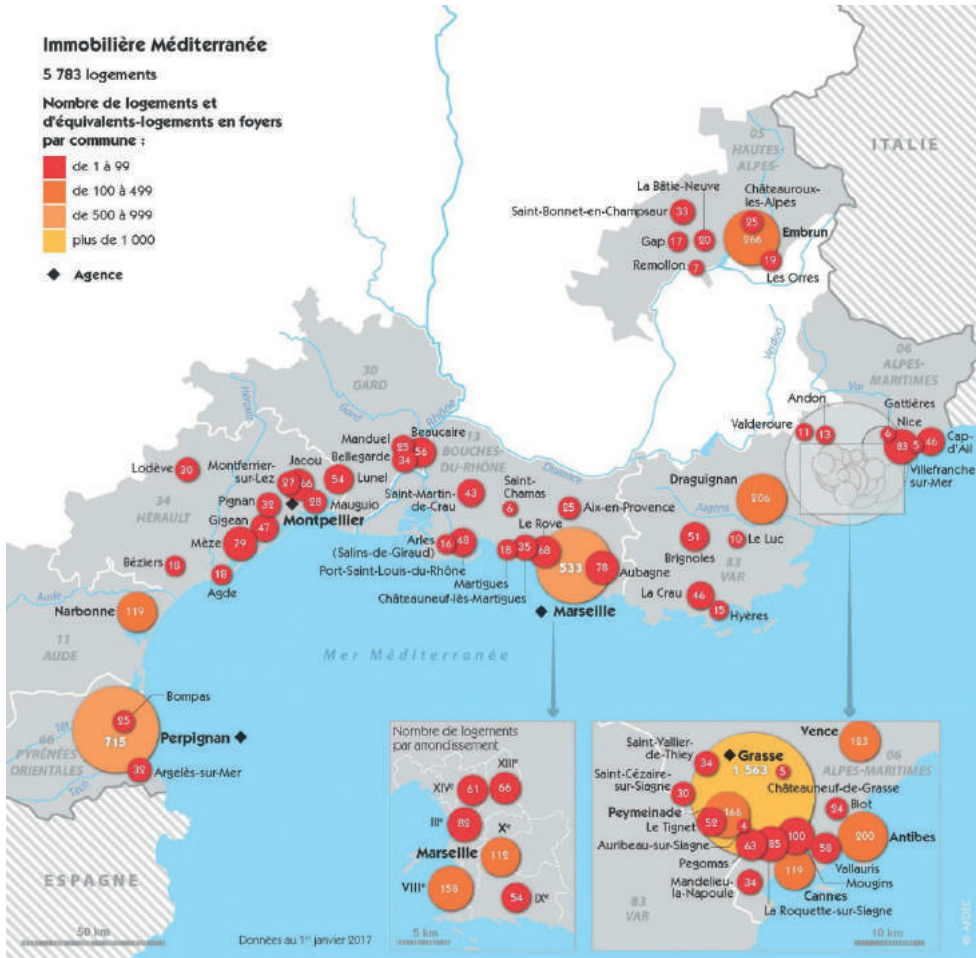
IMMOBILIÈRE MEDITERRANÉE

Conformément à la stratégie de 3F, Immobilière Méditerranée est investie dans une démarche de gestion durable et responsable de ses activités. Elle a pris des engagements forts pour

les années qui viennent : établir le bilan carbone de son patrimoine et travailler à réduire de 30 % son empreinte écologique, à périmètre constant. Elle s'est également engagée, en contrepartie de

l'obtention de prêts de haut de bilan à hauteur de 10 M€, à ce que, d'ici à la fin 2019, plus aucun logement de son patrimoine ne soit classé en catégorie énergétique E, F ou G.

5 783 logements





141 avenue du Prado
13008 Marseille

 @3F_Officiel

www.groupe3f.fr/immobiliere-mediterranee