

RAPPORT DE GESTION

SUR LES COMPTES

DE L'EXERCICE CLOS

LE 31 DÉCEMBRE 2018



3F 

Groupé ActionLogement

En couverture, de gauche à droite, haut en bas :

Journées HLM 2018 à Montfermeil (93), dans la première résidence livrée en 2008, parmi le millier de logements reconstruit par Immobilière 3F en remplacement des copropriétés dégradées du Plateau. ©3F/Maxime Bessieres

Villepinte (93) – 11 logements en accession à la propriété livrés en 2018 par la Clarm – Architecte : Tecnova. ©3F

Lyon (3^{ème} arrdt) – Résidence Le Bricks – Avenue Lacassagne – 60 logements PLUS/PLAI acquis en Vefa par Immobilière Rhône-Alpes, livrés en octobre 2018. ©3F/Jean-François Marin

Lille (59) – Rue d'Iéna – 15 logements PLUS/PLAI acquis en Vefa par 3F Nord-Artois, livrés en juillet 2018. ©3F/Morgan Lhomme

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

Première partie : activité de 3F au cours de l'exercice écoulé	7
1. ORGANIGRAMME DE 3F AYANT POUR SOCIÉTÉ MÈRE IMMOBILIÈRE 3F AU 31 DÉCEMBRE 2018	7
2. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	8
3. PRÉSENTATION ET MÉTHODES D'ÉVALUATION DES COMPTES CONSOLIDÉS	8
4. ACTIVITÉS ET RÉSULTATS DE L'ENSEMBLE CONSTITUÉ PAR LES ENTREPRISES COMPRIS DANS LA CONSOLIDATION – PROGRÈS RÉALISÉS OU DIFFICULTÉS RENCONTRÉES	8
4.1. Événements significatifs au cours de l'exercice écoulé	8
4.2. Analyse de l'activité et des résultats - Chiffres clés	10
4.2.1. Activité et résultats	10
4.2.2. Principaux indicateurs financiers	22
4.3. Déclaration de performance extra-financière	32
4.3.1. Introduction	32
4.3.2. Le modèle d'affaires 3F	32
4.3.3. Les enjeux RSE du Groupe 3F	34
4.3.4. Le dispositif 3F mis en place pour répondre aux enjeux RSE	36
4.3.5. Les 11 enjeux RSE principaux retenus	38
5. ÉVOLUTION – PERSPECTIVES D'AVENIR DU GROUPE	55
6. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE DE CONSOLIDATION	55
Seconde partie : activité de la société au cours de l'exercice écoulé	57
1. INFORMATIONS ÉCONOMIQUES ET FINANCIÈRES	57
1.1. Activité de la société – Situation et évolution de l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé – Progrès réalisés ou difficultés rencontrées	57
1.1.1. Chiffres clés et analyse de l'activité	57
1.1.2. Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice	68
1.2. Filiales et participations	68
1.2.1. Prise de participations et prise de contrôle (à la clôture de l'exercice)	68
1.2.2. Activité et résultats des filiales et des sociétés contrôlées	68
Liste des filiales et/ou sociétés contrôlées	68
Analyse de l'activité et résultats des filiales et/ou sociétés contrôlées par branche d'activité	68
1.2.3. Aliénation d'actions et participations croisées	79
1.2.4. Autocontrôle	79
1.2.5. Opérations effectuées par la société sur ses propres actions	79
1.3. Informations sur la détention du capital : seuil de participation des salariés au capital social	80
1.4. Attribution gratuite d'actions – Options d'achat ou de souscription d'actions réservées au personnel salarié et aux dirigeants de la société	80
1.5. Résultats – Affectation du résultat	80
1.5.1. Présentation des comptes annuels et méthodes d'évaluation	80
1.5.2. Examen des comptes et résultats	80
1.5.3. Proposition d'affectation du résultat	90
1.5.4. Dividendes distribués au titre des trois derniers exercices	90
1.6. Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement	90
1.7. Informations concernant les délais de paiement de la société à l'égard de ses fournisseurs	90
1.8. Tableau des résultats des cinq derniers exercices	92
2. INFORMATIONS JURIDIQUES	92
2.1. Rapport sur le gouvernement d'entreprise	92
2.1.1. Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social au cours de l'exercice écoulé (Annexe 3)	92
2.1.2. Liste des conventions visées à l'article L. 225-37-4-2° du code de commerce	92

2.1.3. Délégations en cours de validité en 2017 données par l'assemblée générale au conseil d'administration (articles L. 225-129-1 et L. 225.129-2 du code de commerce)	92
2.1.4. Modalités d'exercice de la direction générale	93
2.2. Autres informations juridiques	93
2.2.1. Conventions visées à l'article L. 225-38 du code de commerce	93
2.2.2. Informations concernant les mandataires sociaux	93
2.2.3. Condamnation de la société pour pratiques anticoncurrentielles	93
3. INFORMATIONS NON FINANCIÈRES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES	93
3.1. Informations sociales et environnementales	93
3.2. Informations sur les risques technologiques	93
4. INFORMATIONS GÉNÉRALES	93
4.1. Capital et actionnaires au 31 décembre 2018	93
4.2. Composition du Conseil d'administration au 3 avril 2019	94
4.2.1. Composition du Conseil d'administration au 3 avril 2019	94
4.2.2. Comités spécialisés du Conseil d'administration au 31 décembre 2018	95
Annexes	96
1. Note méthodologique du reporting des informations RSE	96
2. Attestation de l'organisme de contrôle relative aux informations sociales et environnementales	98
3. Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social au cours de l'exercice écoulé	104
4. Liste des conventions visées à l'article L. 225-37-4-2° du code de commerce	111
5. Tableau des délégations données au conseil d'administration à l'occasion d'augmentation de capital	112

IMMOBILIÈRE 3F
Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré
Au capital de 234 879 292 €
Siège social : 159, rue Nationale – 75013 Paris
552 141 533 R.C.S. Paris

RAPPORT DE GESTION
SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018
établi par le Conseil d'administration et présenté à l'Assemblée générale ordinaire
le 22 mai 2019 contenant le rapport de gestion du groupe

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis aujourd'hui en Assemblée générale ordinaire afin notamment de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre société et du Groupe durant l'exercice clos le 31 décembre 2018 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels et consolidés ainsi que la déclaration de performance extra-financière, dudit exercice.

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

Vous pourrez ensuite prendre connaissance du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels, de leur rapport sur les comptes consolidés et de leur rapport spécial sur les conventions relevant de l'article L. 225-38 du Code de commerce, et du rapport de l'organisme tiers indépendant sur les données extra-financières.

PREMIÈRE PARTIE

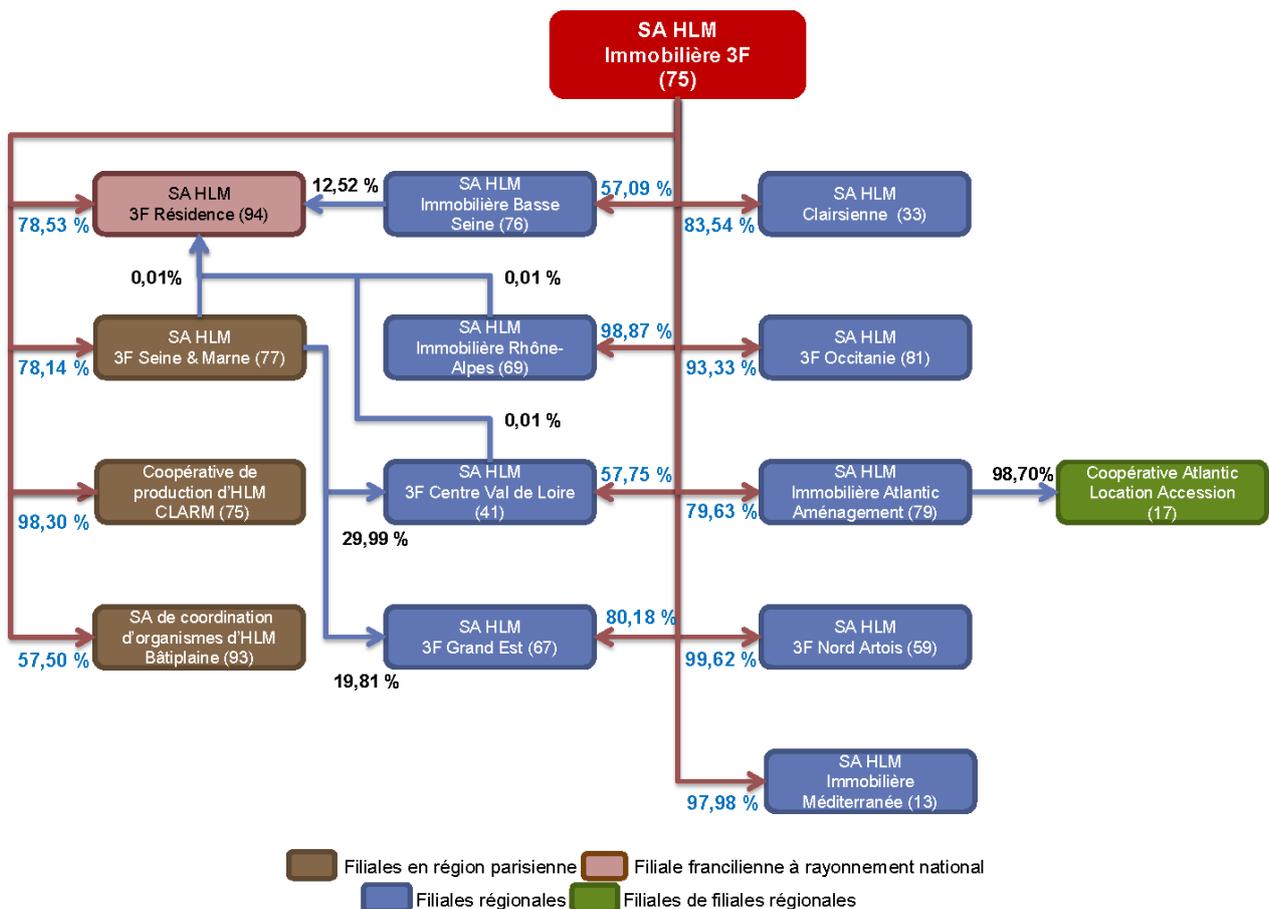
ACTIVITÉ DE 3F AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

1. ORGANIGRAMME DE 3F AYANT POUR SOCIETE MERE IMMOBILIERE 3F AU 31 DECEMBRE 2018

Au 31 décembre 2018, Immobilière 3F (I3F) est détenue par Action Logement Immobilier (ALI) à hauteur de 93,13 %.

Il est à noter la sortie d'Immobilière Podeliha du groupe au 31 mai 2018 et l'entrée de Clairsienne le 23 septembre 2018.

ORGANIGRAMME DES SOCIÉTÉS 3F – 31/12/2018



2. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Au 31 décembre 2018, le périmètre de consolidation du Groupe comprend désormais les sociétés suivantes, contrôlées par I3F, société consolidante, et présentant un caractère significatif par rapport aux comptes consolidés, notamment par l'importance de leur chiffre ou du total de leur bilan :

Dénomination sociale	Siège social	Capital social en €	Pourcentage d'intérêt	Activité principale
3F Résidence	Ivry-sur-Seine (94)	55 923 610	85,69%	Construction et Gestion de structures collectives
3F Seine et Marne	Serris (77)	12 327 600	78,14%	Construction et Gestion de logements sociaux
Immobilier Basse Seine	Le havre (76)	1 627 095	57,09%	Construction et Gestion de logements sociaux
3F Nord Artois	Villeneuve-d'Ascq (59)	14 168 040	99,62%	Construction et Gestion de logements sociaux
Immobilier Rhône-Alpes	Lyon (69)	48 156 667	98,87%	Construction et Gestion de logements sociaux
3F Centre Val de Loire	Blois (41)	67 698 036	81,18%	Construction et Gestion de logements sociaux
3F Occitanie	Mazamet (81)	24 505 173	93,33%	Construction et Gestion de logements sociaux
3F Grand Est	Strasbourg (67)	151 468 540	95,66%	Construction et Gestion de logements sociaux
Immobilier Méditerranée	Marseille (13)	22 104 732	97,98%	Construction et Gestion de logements sociaux
Immobilier Atlantic Aménagement	Niort (79)	18 689 444	79,63%	Construction et Gestion de logements sociaux
Clairsienne	Bordeaux (33)	3 435 744	83,54%	Construction et Gestion de logements sociaux

Les sociétés de relative faible importance sont exclues de la consolidation. Il s'agit de la Clarm, détenue par I3F à 98,45 % et de BâtiPlaine à 57,5 %, dont les chiffres d'affaires et les totaux de bilan restent peu significatifs. Pour la même raison, Atlantic Location Accession détenue par Immobilière Atlantic Aménagement est exclue de la consolidation.

Dans le compte de résultat, il est à noter que les 5 mois de détention 2018 d'Immobilier Podeliha et les 3 mois et une semaine de détention de Clairsienne n'ont pas été intégrés car l'impact de leurs résultats sur le groupe n'est pas significatif.

3. PRÉSENTATION ET MÉTHODES D'ÉVALUATION DES COMPTES CONSOLIDÉS

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

4. ACTIVITÉS ET RÉSULTATS DE L'ENSEMBLE CONSTITUÉ PAR LES ENTREPRISES COMPRISES DANS LA CONSOLIDATION – PROGRÈS RÉALISÉS OU DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

Cette partie du rapport intègre les informations sociales, environnementales et sociétales requises par l'article L225-102-1 du code de commerce. Des informations complémentaires sur les indicateurs et leur périmètre sont disponibles dans la note méthodologique en **Annexe 1** du présent rapport. L'attestation de l'organisme de contrôle figure en **Annexe 2**.

4.1. Événements significatifs au cours de l'exercice écoulé

L'activité est restée très soutenue en 2018, se traduisant par des résultats significatifs en termes de construction et de rénovation du parc en réponse aux besoins des territoires, des demandeurs de logement et des locataires : 9 970 logements locatifs sociaux ont ainsi été agréés, 7 500 logements neufs mis en chantiers et 10 000 logements livrés. Les investissements consacrés à la rénovation thermique du parc ont atteint un niveau exceptionnel avec le lancement des travaux pour près de 11 000 logements.

En matière de gestion locative, les principaux indicateurs se sont maintenus, voire améliorés dans un contexte économique et social difficile

Dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie territoriale d'Action Logement, le groupe 3F a renforcé sa présence dans certaines régions, pour répondre aux besoins en logements sociaux dans les territoires tendus : en Nouvelle-Aquitaine, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur (Paca) et en Occitanie.

C'est ainsi que l'ESH Clairsienne, filiale d'Action Logement Immobilier (ALI), a rejoint au 2^{ème} semestre 2018 le groupe 3F, formant avec Immobilière Atlantic Aménagement, un pôle de 29 000 logements en Nouvelle-Aquitaine.

En région Paca, des travaux ont été engagés en 2018 afin de configurer un pôle immobilier d'environ 10 000 logements autour d'Immobilière Méditerranée, par :

- l'intégration au 1^{er} janvier 2019 du patrimoine et des équipes de Néolia en Paca (2 300 logements),
- la reterritorialisation au 1^{er} janvier 2019 d'Immobilière Méditerranée sur le seul territoire de Paca (via le transfert de son patrimoine occitan à 3F Occitanie),
- le rapprochement au 1^{er} semestre 2019 entre Immobilière Méditerranée (5 800 logements) et Logeo Méditerranée (3 300 logements) par fusion-absorption.

En région Occitanie, un pôle immobilier d'environ 7 000 logements a été créé au 1^{er} janvier 2019 autour de 3F Occitanie (2 700 logements), par :

- la reprise du patrimoine et des équipes d'Immobilière Méditerranée en Occitanie (1 800 logements),
- l'intégration du patrimoine et des équipes de Néolia en Occitanie (2 700 logements).

Dans le cadre de ces recompositions territoriales, 3F a par ailleurs cédé à ALI en mai 2018 Immobilière Podeliha, intervenant dans les Pays de la Loire.

En 2018 le groupe 3F a lancé son nouveau projet d'entreprise 2018-2021, décliné en trois orientations : développer une nouvelle approche clients orientée services, répondre aux besoins des territoires et placer l'humain au centre du projet. La transformation numérique est au cœur du projet du groupe. Il s'agit d'en exploiter ses potentialités dans tous les domaines, de la conception à l'exploitation des bâtiments, de la commercialisation des logements à la simplification des démarches pour les locataires, des outils de travail à de nouveaux modes de fonctionnement. De nombreux chantiers ont ainsi été ouverts et devraient se concrétiser en 2019 par des expérimentations, et/ou des déploiements de nouvelles solutions, nouveaux process, etc...

Par ailleurs, l'année 2018 a été fortement marquée par les différentes dispositions de la loi de finances, dont la mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) sur le parc conventionné, le relèvement du taux de TVA de 5,5 % à 10 % sur les opérations neuves locatives, les réhabilitations et le gros entretien, et l'augmentation du taux de la cotisation de base CGLLS à 2,20 %.

Les résultats financiers ont été fortement impactés par ces mesures ; l'autofinancement net du groupe est en forte diminution à 111,8 M€ (soit -52 M€ par rapport à 2017), et représente 9,6 % des loyers. L'endettement s'est légèrement accru, du fait des investissements en promotion et rénovation du patrimoine ; les annuités représentent 39,8 % des loyers, soit + 1,4 point par rapport à 2017.

Dans le cadre du développement de la politique de vente dans l'ancien, la marge comptable sur vente progresse et représente 101 M€, correspondant à 1 100 logements vendus en 2018.

La diminution du résultat net qui s'établit à 211 M€, s'explique notamment par l'impact de la RLS et de la cotisation CGLLS, ainsi que par une hausse des amortissements techniques.

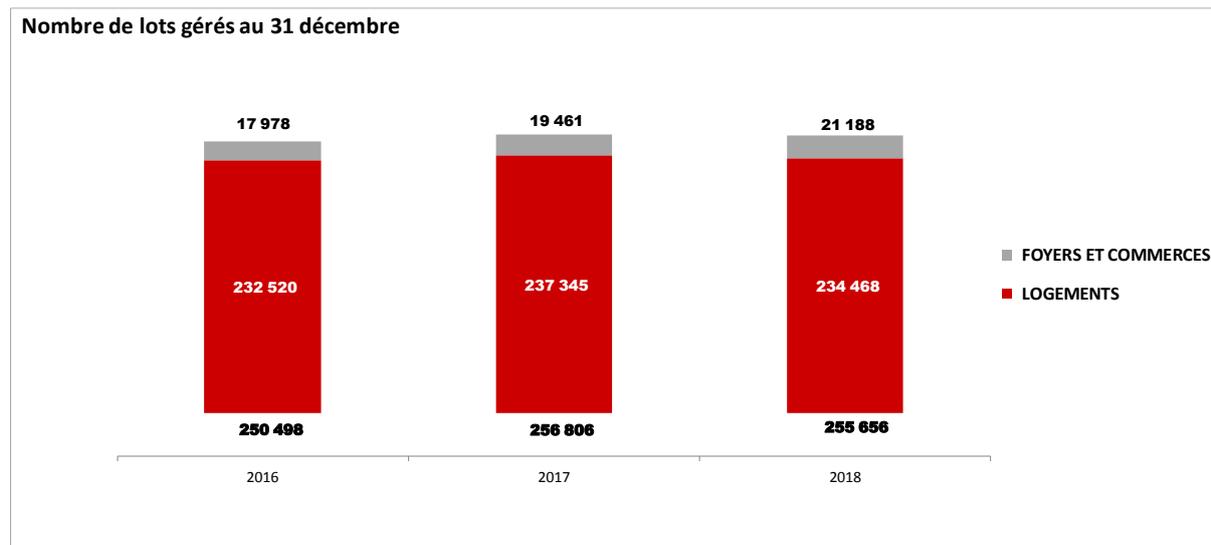
4.2. Activités et résultats - Chiffres clés

4.2.1. Activités et résultats

Répondre aux besoins des territoires *

* Pour 2016 et 2017, les graphiques intègrent les données d'Immobilier Podeliha. Pour 2018, les graphiques ne comprennent pas Immobilier Podeliha et intègrent Clairsienne.

- **Patrimoine 3F** (y compris Clairsienne)



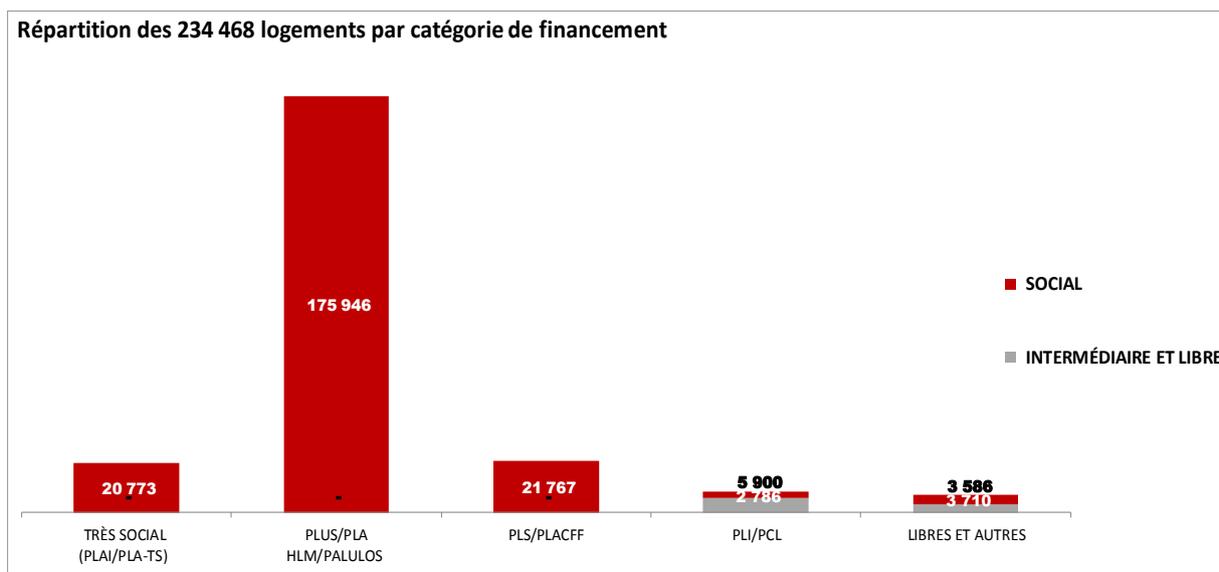
- **Patrimoine par société**

PATRIMOINE 3F AU 31 DECEMBRE 2018	EQUIVALENTS LOGEMENTS			TOTAL
	LOGEMENTS	DANS DES FOYERS	COMMERCES	
Immobilier 3F	129 571	269	1 343	131 183
La Résidence Urbaine de France	8 065	-	16	8 081
CLARM	30	-	-	30
Résidences Sociales de France	22	16 072	81	16 175
Immobilier Nord-Artois	4 928	-	24	4 952
Immobilier Centre Loire	11 999	47	52	12 098
Immobilier Midi-Pyrénées	2 691	-	31	2 722
Immobilier Basse Seine	14 878	27	135	15 040
Immobilier Grand Est	7 959	445	55	8 459
Immobilier Rhône-Alpes	19 268	10	192	19 470
Immobilier Méditerranée	6 454	-	16	6 470
Immobilier Podeliha	-	-	-	-
Podeliha Accession	-	-	-	-
Immobilier Atlantic Aménagement	16 891	1 053	69	18 013
COPALA	-	-	-	-
Clairsienne	11 712	1 185	66	12 963
Patrimoine 3F	234 468	19 108	2 080	255 656

Le groupe 3F est présent dans 11 régions et 53 départements. Son parc de logements familiaux, marqué par un rééquilibrage progressif entre le patrimoine francilien et celui des autres régions, présente les caractéristiques suivantes :

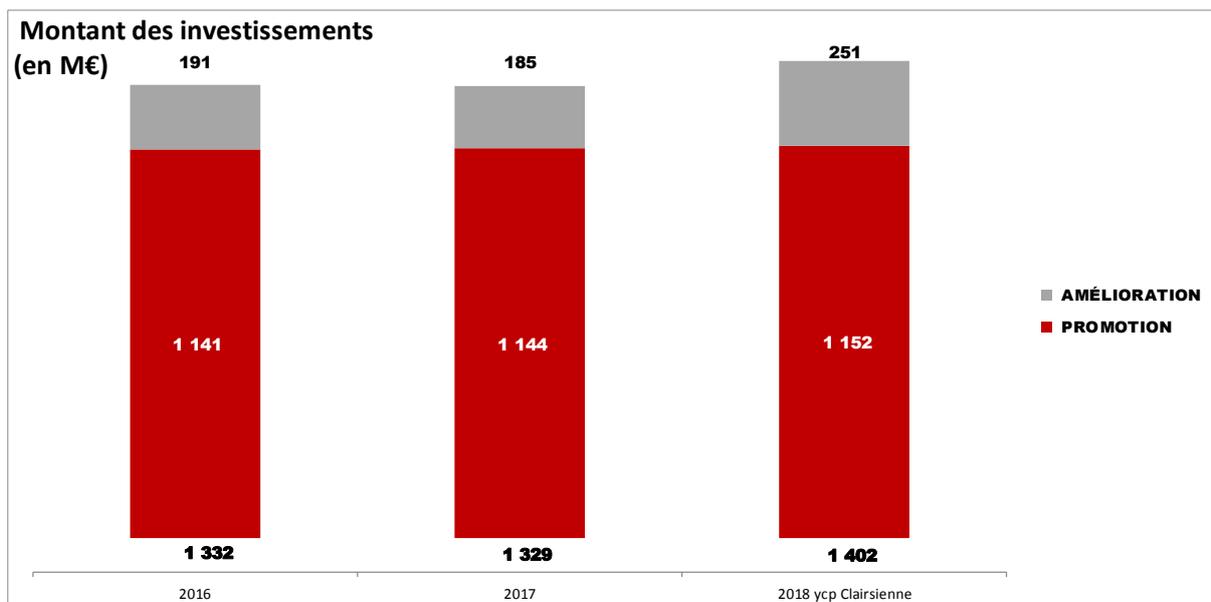
- 58,7 % des logements en Île-de-France ; 41,3 % en région ;
- 97,2 % de logements collectifs (97,4 % en Île-de-France ; 96,8 % en région) ;
- 34,5 ans d'âge moyen (38,9 ans en Île-de-France ; 28,1 ans en région).

- **Patrimoine de logements familiaux par catégorie de financement**



Le patrimoine total de 3F représente 234 468 logements, dont 93,2 % de logements familiaux hors logements intermédiaires et libres.

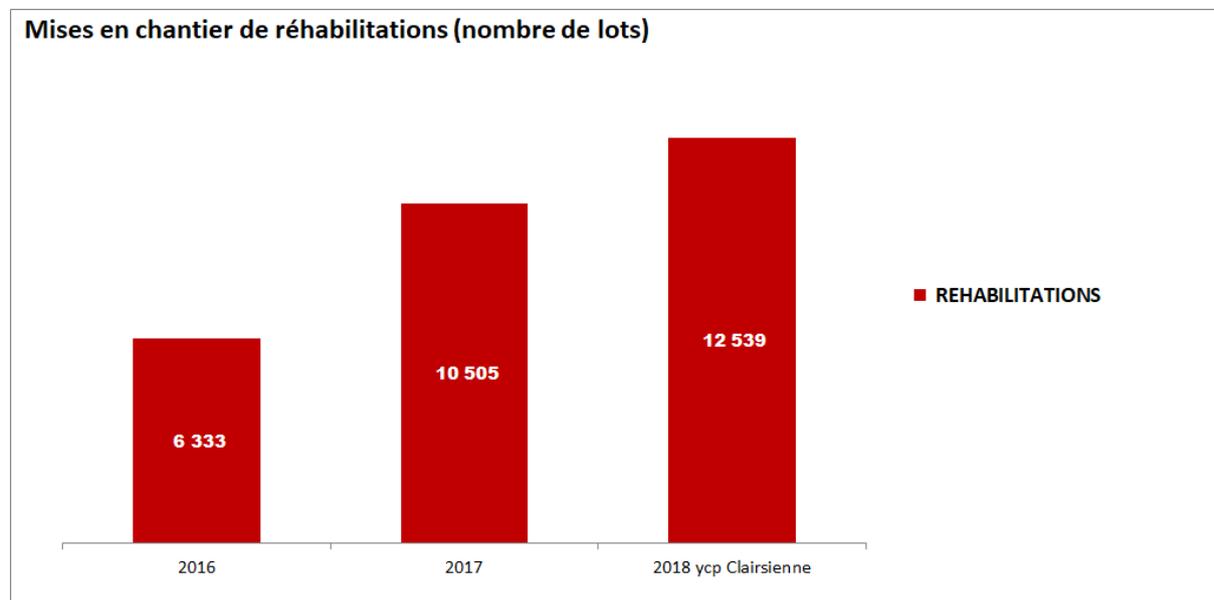
- **Les investissements**



Les investissements du Groupe ont à nouveau progressé avec plus de 1,4 Md€ consacrés à la promotion, l'amélioration et la rénovation de son parc en vue notamment d'améliorer la performance thermique des bâtiments, le cadre de vie, et la maîtrise des charges locatives.

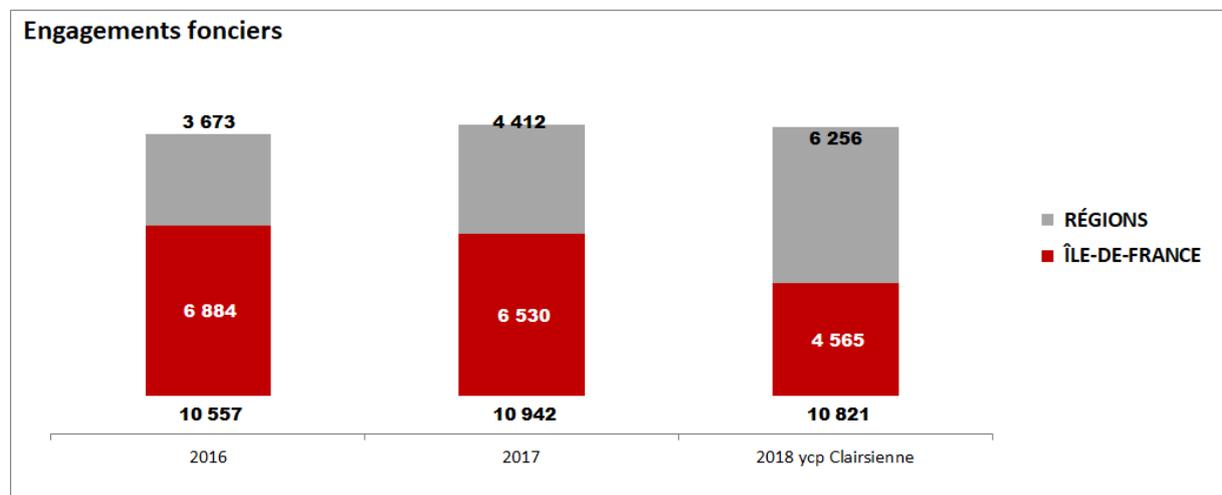
Les volumes de projets de rénovation lancés ont dépassé les 12 500 logements, largement portés par les opérations de réhabilitation thermique qui ont atteint le niveau record et historique de 11 729 logements, soit + 24 % par rapport à 2017.

Cet effort a été pour partie financé par le PHBB de la Caisse des Dépôts et Action Logement. Les logements classés en E, F ou G sont prioritairement visés par cette stratégie avec plus de 5 000 logements lancés en travaux en 2018.



- **Le développement**

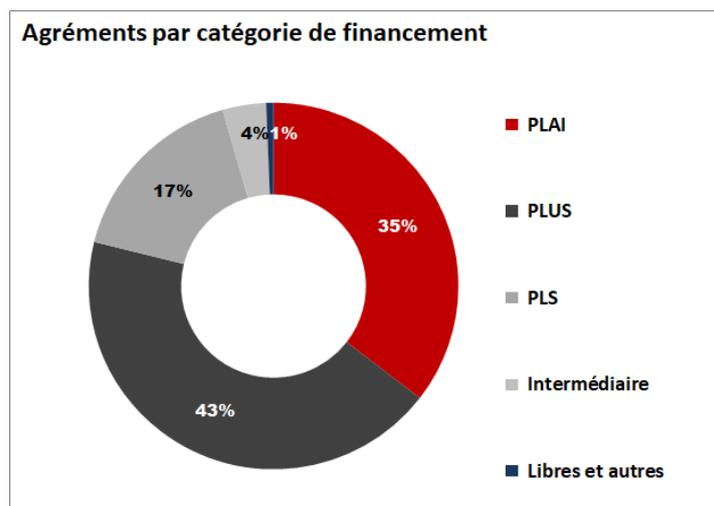
- Engagements fonciers



Les engagements fonciers sont restés à un haut niveau, équivalent aux deux années précédentes, largement portés par les régions qui ont enregistré une hausse de 42 %.

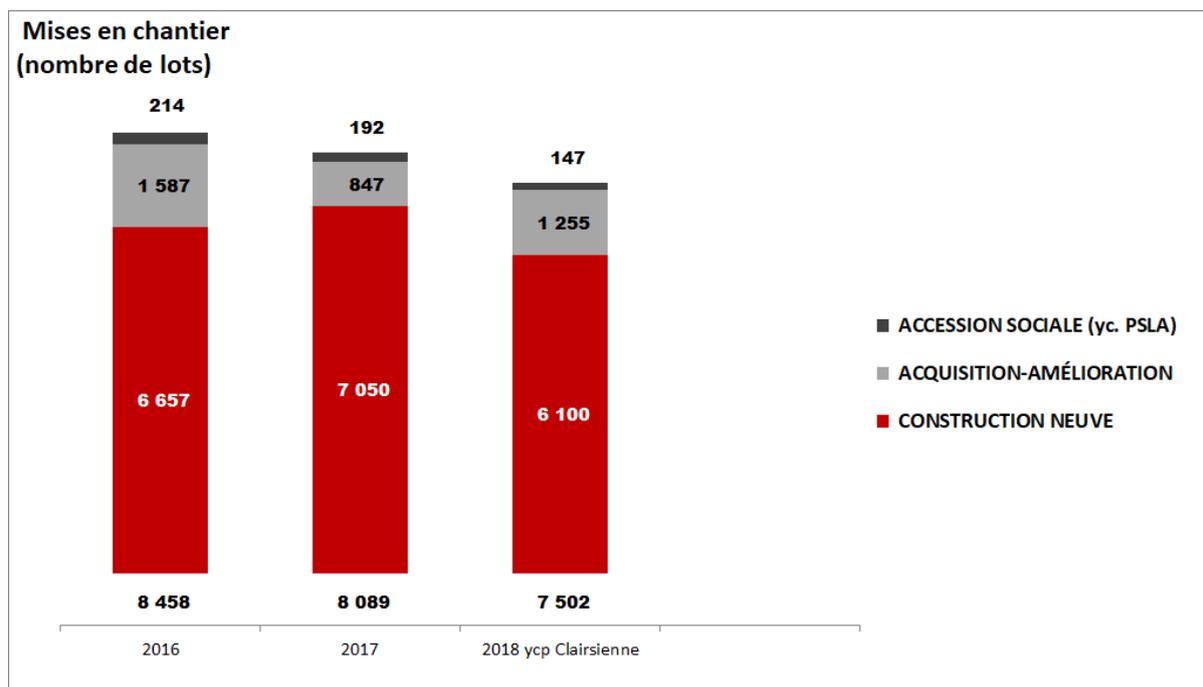
Les ventes en état futur d'achèvement (Vefa) représentent 51 % des engagements signés.

Agréments



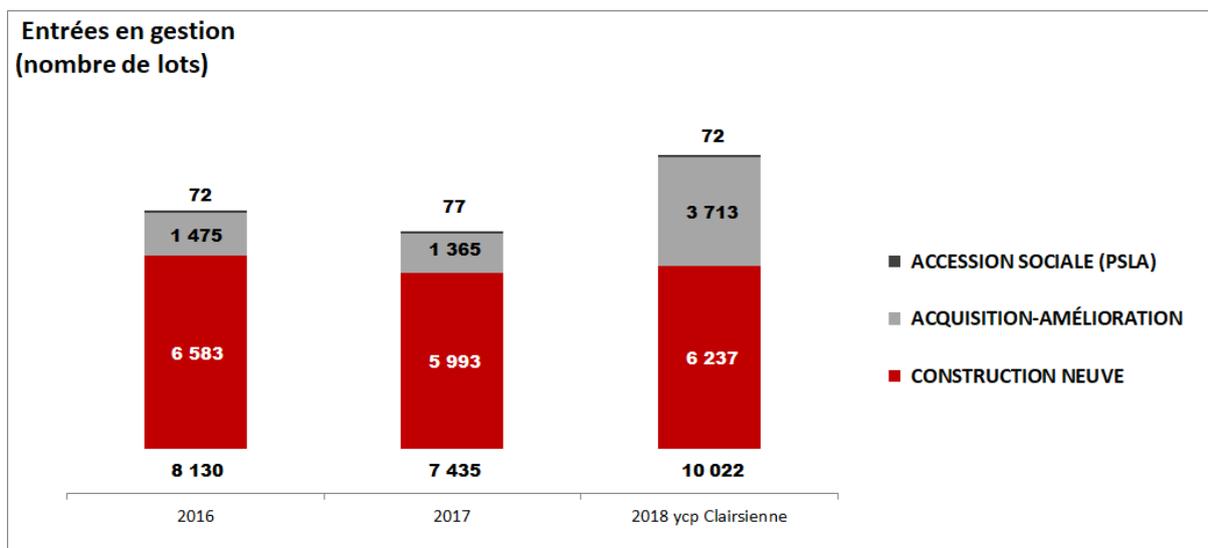
En 2018, les agréments obtenus ont atteint 9 970 logements, dont 95 % de logements sociaux .

Mises en chantier



Les ordres de service ont enregistré une baisse de 7,2 % du fait principalement d'une tension sur les coûts de construction observée au 2^{ème} semestre ayant abouti à un nombre important d'appels d'offre infructueux et entraînant des retards dans le lancement de nombreux projets.

Entrées en gestion



Les entrées en gestion ont dépassé les 10 000 logements, portés essentiellement par les acquisitions-améliorations. L'Île-de-France reste la région la plus active avec 47,9 % des entrées en gestion.

Ce nouveau patrimoine, conventionné à 90 %, comprend notamment 2 882 logements PLAI, soit 29 % du total livré, pour répondre aux besoins en logement des plus démunis.

Pour accompagner les jeunes et les personnes seules, plus de 2 700 logements de type T1 et T2 auront été livrés, soit 34,7 % du volume total.

- **Le renouvellement urbain**

L'ensemble des OS travaux du programme de l'Anru 1 ont été lancés, soit 8 248 démolitions, 14 001 réhabilitations et 12 521 résidentialisations. Les dernières opérations du programme Anru1 devraient toutes être achevées au cours de l'année 2019.

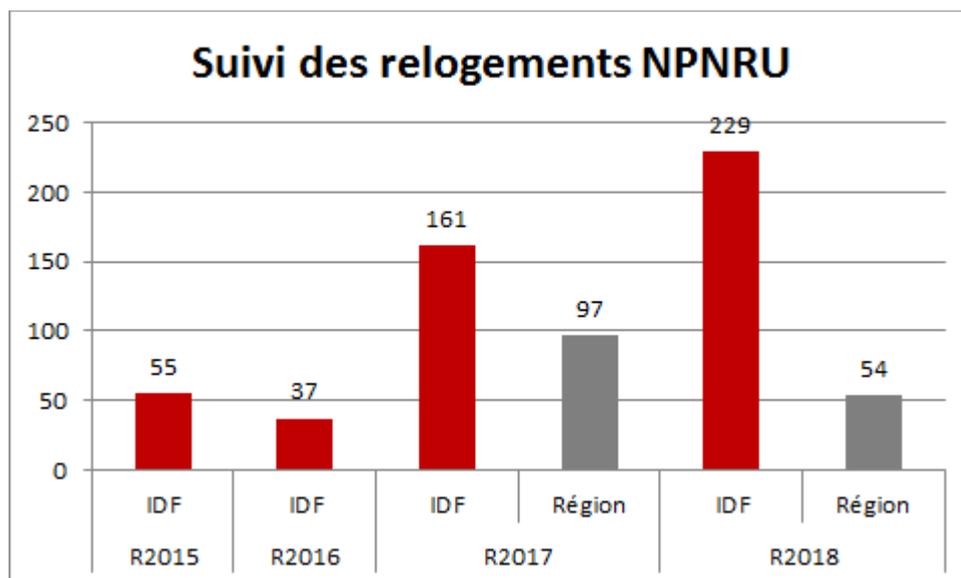
	Périmètre	Travaux démarrés		Travaux achevés		
		nb lgts	% lancés fin 2018	nb lgts	% lancés fin 2018	A achever sur 2019
Démolitions	8 248	8 248	100%	7 963	96,5%	285
Réhabilitations	14 001	14 001	100%	13 870	99,1%	131
Résidentialisations	12 521	12 521	100%	12 493	99,8%	28

Parallèlement, dans le cadre du NPNRU, après la signature de nombreux protocoles de préfiguration en 2017, plusieurs opérations ont démarré sur 2018, tant en Île-de-France qu'en région.

En Île-de-France, les démolitions des sites d'Aulnay-sous-Bois Gros-Saule (137 logements) et Garges-lès-Gonesse Dame-Blanche (48 logements) ont été lancées, ainsi que les travaux de réhabilitation des sites de Grigny II (Rodin et les Sablons, 301 logements), de Garges-lès-Gonesse Dame-Blanche (214 logements) et de l'Haÿ-les-Roses (50 logements).

En région, la démolition des 80 logements de Rouen (les Lods tranche 3) s'est achevée en mars 2018 et les travaux de réhabilitation/résidentialisation sur les sites de Romorantin (140 logements) et de Blois (169 logements) ont démarré.

Le rythme des relogements s'est accentué en 2018 avec plus de 280 relogements réalisés, des volumes conséquents de démolition étant prévus dans les années à venir.



Dans un même temps, les sociétés du Groupe ont réalisé des opérations hors dispositif Anru afin d'apporter en accord avec les collectivités, une solution à l'obsolescence technique ou commerciale de certains patrimoines :

- 240 démolitions ont été initiées en 2018, dont 102 équivalents-logements en Seine-Maritime à Oissel et 84 logements dans le Loir-et-Cher, à Blois et Vendôme ;
- 289 démolitions ont été achevées en 2018 avec 120 équivalents-logements en Île-de-France et 169 logements, dont 94 en Île-de-France et 75 en région.

- **Les financements apportés par ACTION LOGEMENT**

Afin d'accompagner ses filiales immobilières dans la réalisation de leurs objectifs de production comme de rénovation, en faveur notamment des salariés, Action Logement apporte des financements importants. En 2018, Action Logement a ainsi apporté au groupe 3F près de 119,3 M€, dont 97,5 M€ de prêts et 20 M€ d'apports en capital. Il faut ajouter à ces sommes le PHBB 1.0 financé par la Caisse des Dépôts et Action Logement, soit, en 2018 pour le groupe 3F, 66 M€ de prêts dédiés à la réhabilitation thermique et au développement.

Nos clients au centre de nos préoccupations et de nos projets *

* Les graphiques intègrent en 2016 et 2017 les données d'Immobilier Podeliha. Pour 2018, les graphiques ne comprennent pas Immobilier Podeliha et intègrent Clairsienne.

- **Les attributions de logement**

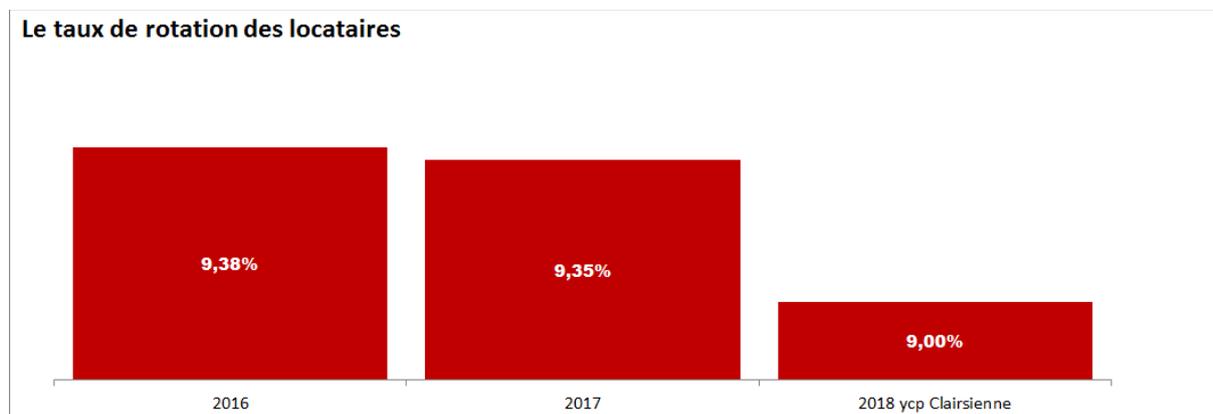
Dans l'ensemble des sociétés 3F (hors Clairsienne), les commissions d'attribution ont examiné plus de 29 600 dossiers de candidature, pour 22 180 attributions, en baisse de 4 % du fait d'une baisse du taux de rotation. La part des candidatures refusées en 2018 représente 10,30 % des dossiers examinés en commission, les trois motifs principaux de refus restant, dans un ordre décroissant d'importance, les pièces justificatives incomplètes ou irrégulières, l'inadéquation du logement à la situation de la famille, et le non-respect des plafonds de ressources. Le taux de refus pour motif de ressources ne représente que 1,4 % du total.

Plus précisément, le logement des jeunes de moins de trente ans représente plus de 29 % des attributions, et 15 606 ont été faites en faveur des familles ne dépassant pas 60 % des plafonds de ressources applicables.

Afin de favoriser la mobilité au sein du parc, et de mieux répondre au parcours résidentiel souhaité par les locataires, 3F développe différents dispositifs :

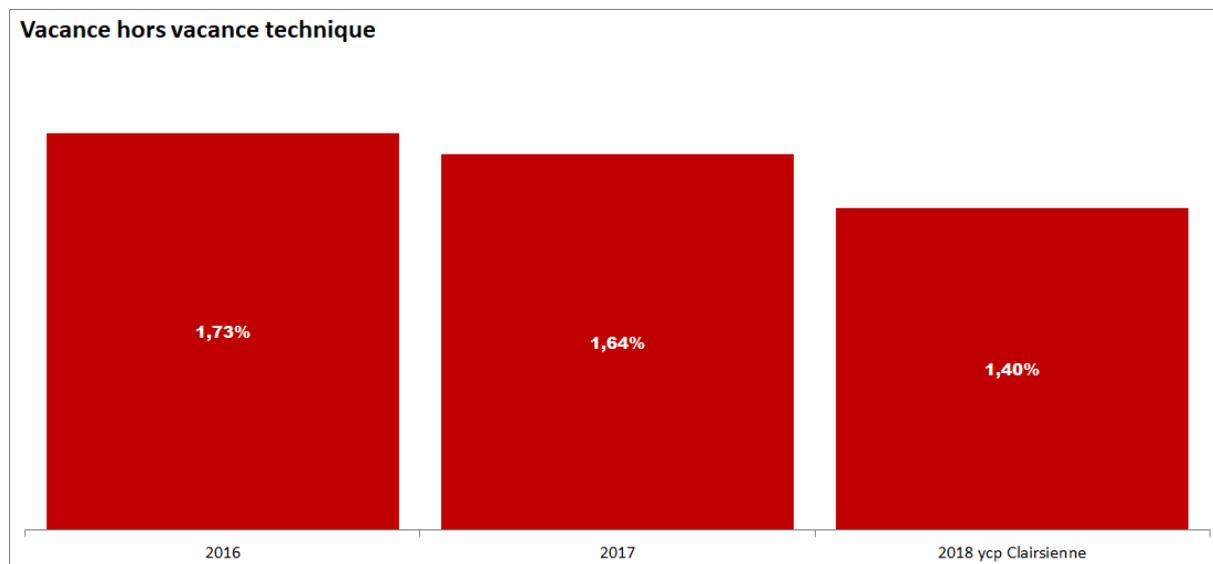
- la vente qui permet à des locataires chaque année de réaliser leur projet immobilier,
- les changements de logement, avec plus de 2 500 mutations réalisées en 2018, dont 57 en région grâce au dispositif « Vivre en région »,
- la bourse d'échange de logements proposée aux locataires 3F, qui a permis en 2018 à 262 familles de permuer plus facilement leur logement.

- **La rotation dans le parc**



La baisse constatée depuis plusieurs années se confirme avec des taux en Île-de-France de 6,73 %, et qui varient en région de 8,83 % à 13,47 %.

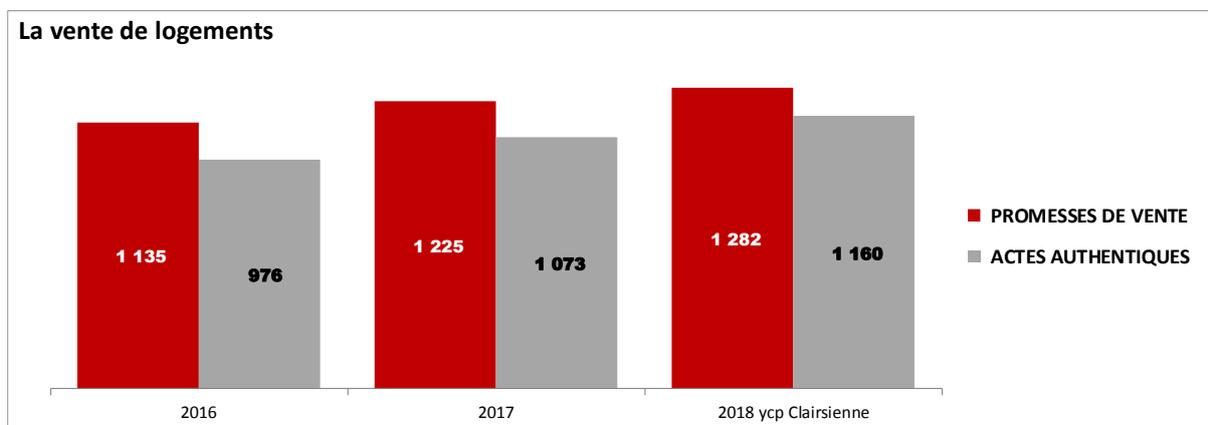
- **La vacance dans le parc**



La tendance baissière amorcée en 2016 s'est confirmée en 2018.

- **Le parcours résidentiel**

La vente de logements dans le parc existant



Les ventes ont encore progressé en 2018 de 8,1 %, tout comme les promesses de ventes, de 4,6 %, démontrant le dynamisme de la politique développée par 3F.

Les 137 M€ de marge comptable sur vente (hors Clairsienne) issus de ces résultats permettent de financer le développement d'une offre nouvelle tout comme la rénovation du parc.

57,8 % des ventes ont bénéficié à des locataires 3F, et plus globalement 72,2 % à des locataires HLM, en leur permettant d'accéder à la propriété et de se constituer un patrimoine.

Les ventes des sociétés 3F représentent 17,3 % (18,6 % en 2017) pour les seules Entreprises sociales pour l'habitat (ESH).

L'accession sociale à la propriété

L'activité d'accession sociale à la propriété développée au sein du Groupe depuis 2015, permet de compléter l'offre de logements à la vente dans le patrimoine locatif.

Fort de l'accueil de cette politique par les élus et les accédants à la propriété, son développement permet d'accompagner les politiques locales de diversification de l'offre et de proposer des logements à prix maîtrisés et accessibles aux ménages ayant des ressources contraintes.

En 2018, les sociétés du Groupe y compris Clairsienne ont signé 238 contrats de réservation. Le volume des mises en chantier s'est élevé à 147 logements et 221 logements ont été livrés. Le stock de logements livrés et non encore réservés est faible, avec 6 logements à fin 2018.

En Île-de-France, l'activité portée par Immobilière 3F ainsi que la Clarm, coopérative de production a permis la signature de 96 contrats de réservation en Vefa. Les actes de Vefa ont été réitérés à hauteur de 86 signatures. Concernant la location-accession, ce sont 20 contrats de réservations qui ont également été signés. Le programme de Chessy de 3F Seine-et-Marne, avec 12 réservations, a été commercialisé à 100 %.

En région, 122 contrats de réservation ont été conclus, dont 44 par Clairsienne, 30 par Immobilière Atlantic Aménagement et 23 par Immobilière Méditerranée.

- **La part des locataires bénéficiant d'une aide au logement**

En 2018, dans l'ensemble des sociétés 3F (hors patrimoine Clairsienne et Foncière Logement), plus de 93 500 locataires ont bénéficié en moyenne des APL, soit 47,2 % des logements conventionnés loués.

La part des bénéficiaires est nettement plus importante en province (55,9 %) qu'en Île-de-France (41,6 %). Le montant moyen mensuel de l'APL est de 225 €. Ce montant a diminué suite à la mise en place de la Réduction de Loyer Solidarité (RLS) qui concerne près de 69 000 locataires (hors IAA) pour un montant moyen de 42 € (45 € en Île-de-France et 38 € en région). La RLS, réduction du loyer du locataire à la charge du bailleur, a été mise en place dans le cadre de la loi de finances 2018 pour compenser la diminution des APL de l'État perçues par les locataires.

- **Le supplément de loyer de solidarité (hors Clairsienne)**

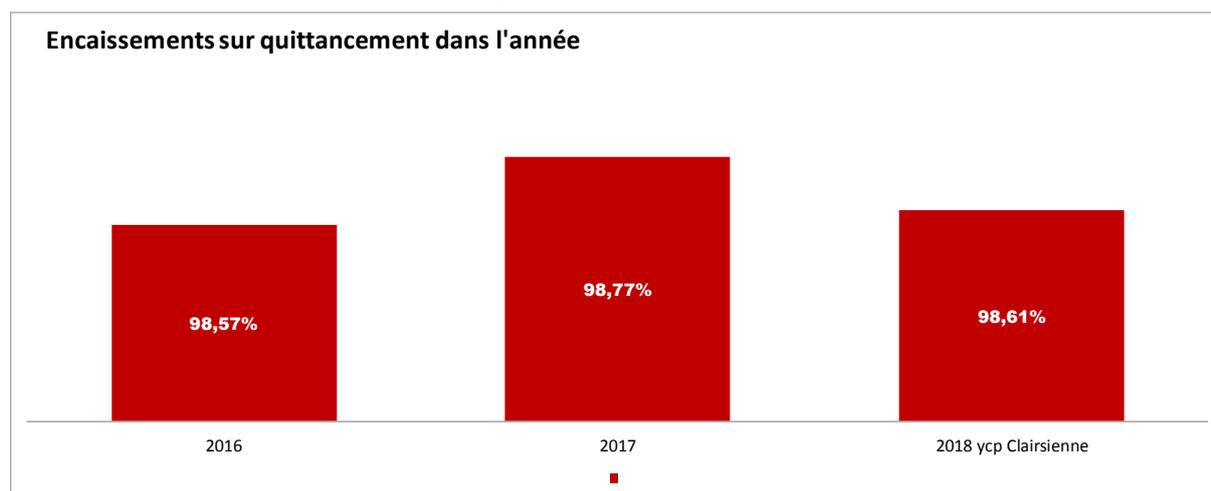
L'enquête SLS 2018 (données hors Clairsienne) a concerné plus de 63 000 locataires, dont environ 40 000 en Île-de-France. À fin 2018, ce sont 4 458 locataires, soit 2,2 % des logements conventionnés, qui restaient assujettis au SLS (dossiers complets uniquement), contre 2,5 % en 2017 à périmètre constant (c'est à dire hors Immobilière Podeliha). La suppression du barème dérogatoire, mesure issue de la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 a eu pour effet d'augmenter le montant moyen du SLS de 50 % en Île-de-France et de 58 % en région. Il s'élève en 2018 pour les dossiers complets à 203 € par mois en Île-de-France et 82 € en région.

- **La maîtrise des charges locatives**

Les charges locatives 2017 récupérées en 2018 s'élèvent en moyenne pour l'ensemble des logements régularisés du Groupe (hors IAA et Clairsienne) à 22,6 € par m² de surface habitable et par an, soit 1 476 € par logement.

Le ratio total de charges au logement est stable par rapport à l'année précédente, avec un coût des prestations - entretien, nettoyage et gardiennage – en diminution de 0,6 %, et des charges de chauffage et d'eau qui augmentent faiblement, respectivement de 0,4 % et 1,3 %.

- **Le taux de recouvrement des loyers**



Le taux de recouvrement du groupe est resté quasi stable dans un contexte économique et social difficile. Les moyens dévolus au traitement en amont des situations d'impayés des familles en difficulté ont encore été renforcés.

*L'humain au cœur de notre projet **

* Les données ci-après sont présentées hors Immobilière Podeliha et Clairsienne.

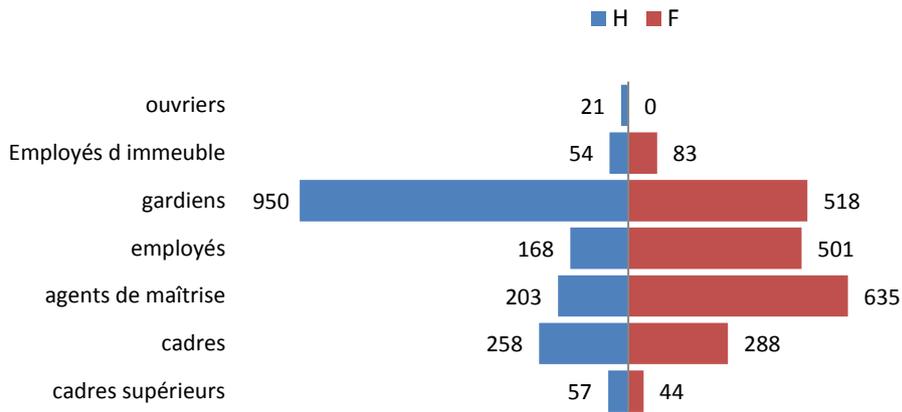
- **Effectif total**

Au 31 décembre 2018, les équipes 3F comptent 3 780 salariés dont 43 % représentant le personnel de proximité et 3,7 % les moins de 25 ans. Le personnel à temps partiel représente 272 collaborateurs, dont plus de la moitié travaille entre 20 et 30 heures par semaine.

Le personnel féminin est majoritaire, tant dans l'ensemble du Groupe (54,7 % de l'effectif total) que dans les catégories professionnelles des cadres, Etam et employés d'immeubles.

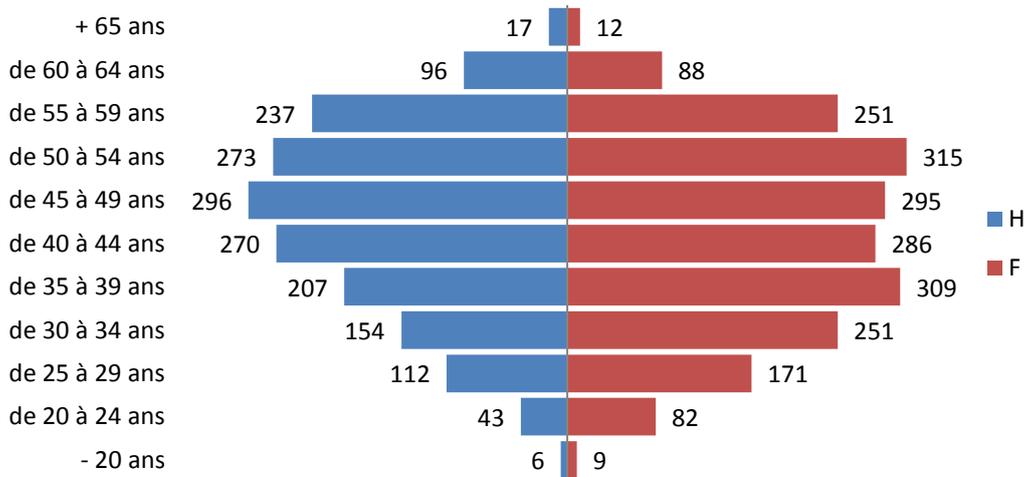
Il est toujours en progression chez les cadres supérieurs, avec plus de 44 % des effectifs de la catégorie, contre 41 % en 2017.

Répartition par sexe de l'effectif total au 31/12

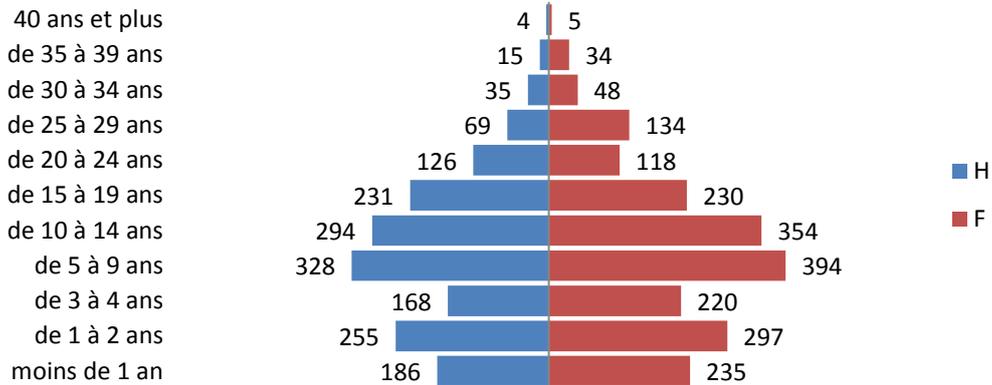


L'âge moyen des collaborateurs a légèrement augmenté pour les femmes (soit 43,4 ans) et se maintient pour les hommes (45,4 ans). L'ancienneté reste stable, avec 10,7 ans en moyenne pour les femmes et 10,4 ans pour les hommes.

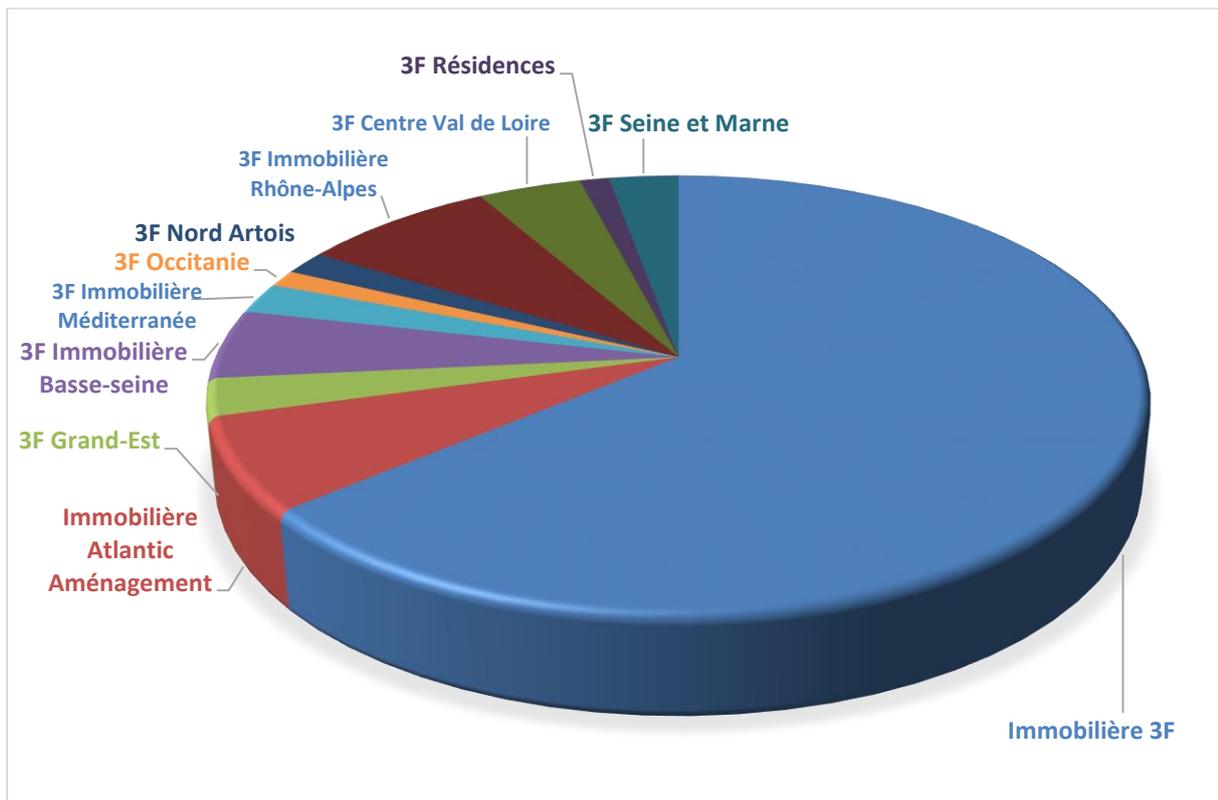
Pyramide des âges de l'effectif total



Pyramide ancienneté de l'effectif total



Les effectifs sont répartis majoritairement en Île-de-France avec plus des deux tiers des collaborateurs.



- **Les recrutements**

En 2018, les sociétés 3F ont accueilli 280 nouveaux salariés en CDI.

Par ailleurs, 3F a signé 88 contrats en alternance, soit 2,33 % des effectifs totaux (1,69 % fin 2016), répondant ainsi aux demandes de nombreuses écoles, et dans des domaines très variés : technique, ressources humaines, gestion locative.

- **Les rémunérations**

Chaque année, une négociation a lieu sur les salaires, soit au niveau de l'Unité économique et sociale (UES), soit au sein des filiales hors UES. En 2018, l'évolution des rémunérations – augmentations

générales et individuelles –, prévue par l'accord conclu avec les organisations syndicales dans le cadre des négociations annuelles obligatoires, a atteint 1,1 %.

Indicateur 211 : la masse salariale annuelle totale (Brut SS) /effectif permanent												
	cadres supérieurs		cadres		agents de maîtrise		employés		gardiens		Proximité non logés	
	H	F	H	F	H	F	H	F	H	F	H	F
2018	108 863 €	93 390 €	56 940 €	54 327 €	36 630 €	34 570 €	28 336 €	27 277 €	29 245 €	27 876 €	25 085 €	20 549 €

NB : les métiers de proximité non logés comprennent les employés d'immeubles et les ouvriers

Dans le cadre d'un accord d'intéressement, 3F associe les collaborateurs de l'UES aux performances de l'entreprise. Les autres filiales (hors périmètre UES) disposent de leur propre accord d'intéressement.

Le montant net global de l'intéressement versé (y compris abondement) en 2018 sur l'ensemble du Groupe est de 12,4 M€.

- **La formation**

Le plan 3F a permis de dispenser 51 426 heures de formation, parmi lesquelles l'on retrouve notamment des formations certifiantes et qualifiantes, les cursus pour les nouveaux gardiens et chefs de secteur.

Une attention particulière a été aussi portée à la formation sur les questions de sécurité, avec 908 stagiaires concernés en 2018, et le développement durable.

Indicateur 514 - Nombre d'heures de stage et le nbre de stagiaires														
	cadres		agents de maîtrise		employés		gardiens		employés d'immeuble		ouvriers		Total	
	H	F	H	F	H	F	H	F	H	F	H	F	H	F
2018	3630,0	4582,0	2584,8	7621,6	1495,3	3970,8	17619,7	9081,3	331	278,6666667	231	0,0	25 891,67	25 534,33
	684,0	847,0	473,0	1412,0	274,0	951,0	2799,0	1574,0	32,0	35,0	8,0	0,0	4 270	4 819

Nombre de salariés ayant eu une formation en lien avec le développement durable et le nombre d'heures de formation														
	cadres		agents de maîtrise		employés		gardiens		employés d'immeuble		ouvriers		Total	
	H	F	H	F	H	F	H	F	H	F	H	F	H	F
2018	75,0	100,0	0,0	68,0	6,0	4,0	0,0	0,0	0	0	0	0,0	81	172
	296,5	559,5	0,0	371,0	31,5	22,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	328	953

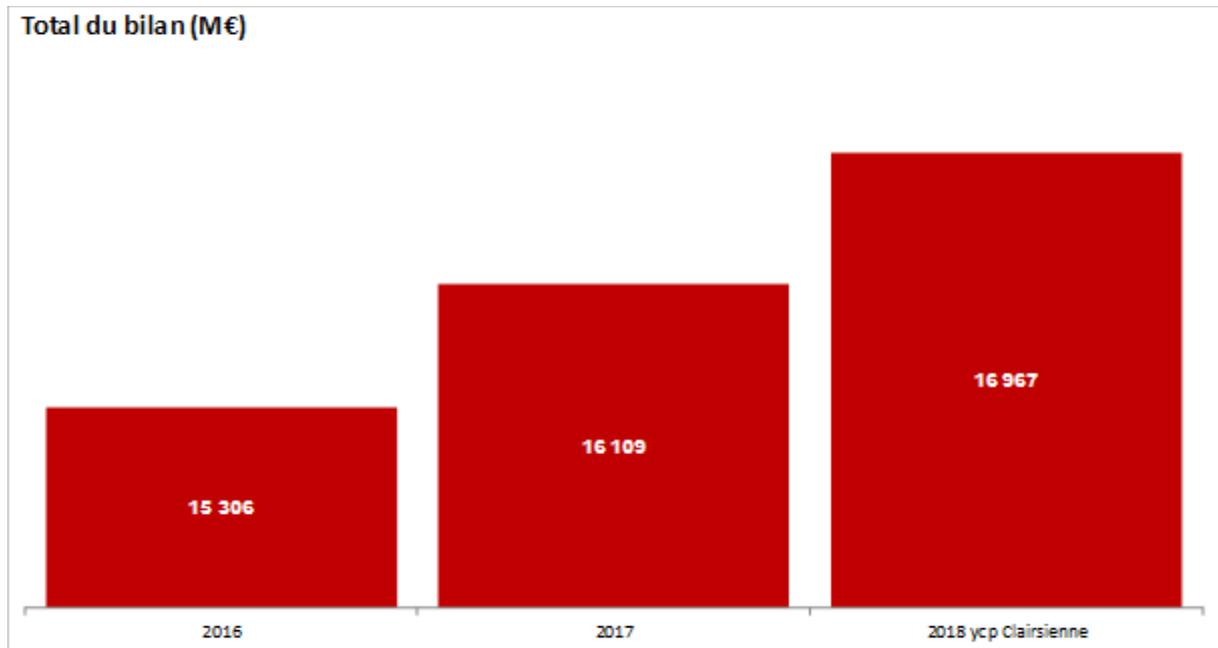
- **Le dialogue social**

3F veille à entretenir un dialogue social actif et constructif avec les différentes instances représentatives du personnel : en 2018, 253 réunions (CCE, CE, CHSCT ...) se sont tenues avec celles-ci.

Plusieurs accords ont été signés, notamment celui portant sur la mise en place du télétravail, et la prorogation de l'accord sur les sites sensibles. D'autres sujets de négociation ont été ouverts, comme le projet de GPEC, et la réorganisation en deux entités territoriales de la direction départementale d'Immobilier 3F de Seine-Saint-Denis.

4.2.2. Principaux indicateurs financiers

- Bilan



Le total du bilan consolidé s'établit à 16 967 M€ à fin 2018 en augmentation de 858 M€ par rapport à 2017. Malgré la sortie en 2018 d'Immobilière Podeliha, l'actif du groupe a progressé avec l'intégration de Clairtienne (dont le total du bilan s'élève à 1 033 M€ soit un poids comparable à celui d'Immobilière Podeliha en 2017) et le développement propre des sociétés.

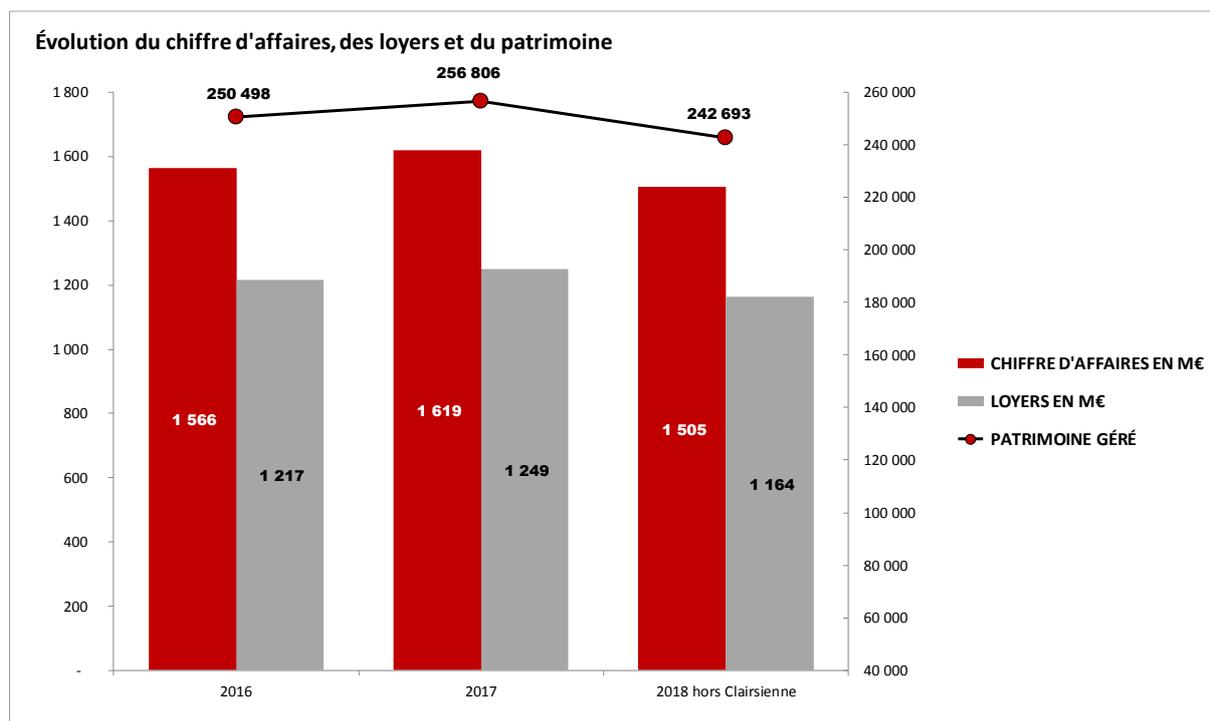
Les actifs immobilisés représentent 94 % de l'actif et s'élèvent à 15 942 M€. Ces actifs immobilisés sont constitués essentiellement d'immobilisations corporelles (14 291 M€) dans lesquels on retrouve les terrains et immeubles de rapport.

L'actif circulant s'élève quant à lui à 1 022 M€.

Au passif, les capitaux propres s'élèvent au 31 décembre 2018 à 6 589 M€ et représentent 38,9 % du passif.

Les dettes s'élèvent à 10 258 M€ et sont composées à 93,3 % d'emprunts.

- **Loyers et chiffre d'affaires**



Les loyers du groupe (hors Clairsienne) atteignent 1 164 M€ à fin 2018 soit une diminution de 85 M€ par rapport à 2017. Cette diminution résulte de la sortie en mai 2018 d'Immobilière Podeliha dont aucun loyer n'a été intégré en 2018 dans le graphique ci-dessus.

À périmètre constant (hors Clairsienne et Immobilière Podeliha sur les années 2017 et 2018), les loyers 2018 (1 164,2 M€) ressortent en progression de + 5,0 M€ par rapport à 2017. Hors impact de la Réduction de Loyer Solidarité (- 34,5 M€), les loyers auraient enregistré une progression de + 3,4 % par rapport à 2017, soit + 39,5 M€.

Aucune augmentation générale des loyers au 1^{er} janvier 2018 des locataires en place dans le parc conventionné n'a été appliquée. Les loyers progressent donc essentiellement grâce aux nouveaux logements, livrés ou acquis en bloc. La commercialisation des logements neufs continue de mobiliser les équipes sur le terrain.

Le chiffre d'affaires consolidé, incluant les charges locatives récupérables, les produits issus de l'activité accession à la propriété et les prestations de service à l'extérieur du groupe atteint 1 505 M€ au 31 décembre 2018 en diminution de 114 M€ par rapport à 2017. Cette diminution est due comme pour les loyers par la sortie d'Immobilière Podeliha.

- **Postes concourant à l'autofinancement**

L'ensemble des données ci-dessous (y compris les commentaires sur le résultat net et la e) sont commentées à périmètre constant c'est-à-dire hors Immobilière Podeliha et Clairsienne sur 2017 et 2018. Les graphiques intègrent en 2016 et 2017 les données d'Immobilière Podeliha. Pour 2018, les graphiques n'intègrent ni Immobilière Podeliha, ni Clairsienne.

- > **Marge brute locative**

La marge brute locative atteint 909,4 M€ en diminution de 1,1 %, soit - 9,7 M€ par rapport à 2017. Elle représente 78,1 % des loyers à fin 2018.

La hausse des produits locatifs (+ 0,3 % soit + 3,2 M€) est légèrement moindre que celle des loyers en raison d'une augmentation de 2,5 M€ des montants comptabilisés en pertes sur créances

irrécouvrables (19,9 M€ en 2018), le groupe exerçant une vigilance sur le montant de ses soldes locataires. On note dans les autres produits locatifs (5,4 M€) qui progressent de 1,1 M€, l'augmentation des produits reçus de sociétés comme Zenpark.

Les charges du personnel de proximité non récupérables qui représentent 16,7 % des charges locatives augmentent de + 5,8 % par rapport au réel 2017 en raison de l'évolution des effectifs liés aux livraisons de patrimoine, des évolutions salariales et de la mise en place progressive du 13^{ème} mois pour les gardiens (par tiers sur 2017-2019). Le taux de récupération des salaires gardiens a légèrement diminué en 2018 à 51,2 % contre 52,4 % en 2017 notamment sur I3F (49,5 % en 2018 contre 51,4 % en 2017). Les effectifs moyens de personnel de proximité progressent à 1 559 en 2018.

Les charges externes de gestion locative non récupérables représentent un peu plus de 500 € par lot et ressortent en progression de 5,1 % par rapport à 2017.

L'évolution des postes est la suivante :

- le coût net des états des lieux (34,2 M€) progresse de 3,1 % par rapport à 2017, soit un rythme comparable à l'évolution du patrimoine.
- le poste entretien et réparations (25,8 M€) augmente de 4,5 % entre 2017 et 2018. Cette progression s'explique notamment par la mise en place sur I3F en 2018 d'un contrat d'assainissement (+ 0,5 M€) et par l'augmentation des travaux liés aux rénovations électriques et gaz à la suite de la systématisation des diagnostics sur ce sujet chez Immobilière Rhône-Alpes (+ 0,3 M€).
- les autres charges externes de gestion locative (59,6 M€) augmentent de 6,5 % soit + 3,7 M€ entre les deux exercices. Les deux tiers de cette augmentation est constatée sur le poste « honoraires » et s'explique par :
 - les nouveaux diagnostics gaz et électricité rendus obligatoires par la réglementation depuis le 1^{er} juillet 2017 dont le coût a été pris en année pleine en 2018 ;
 - l'augmentation des frais de DAREL (diagnostics amiante pour les travaux à la relocation) ;
 - la progression des frais liés aux copropriété en raison de l'augmentation des programmes en vente et des nouveaux programmes livrés en Vefa sur lesquels des copropriétés sont très souvent constituées ;
 - l'augmentation des frais de contentieux.

Les dépenses relatives au gros entretien et aux garanties totales (70,3 M€) progressent de 4,8 M€ entre les deux exercices.

Cette progression concerne essentiellement I3F, dont les dépenses ont augmenté de 6,3 M€ en 2018 par rapport à 2017 pour s'établir à 42,9 M€.

Pour cette société, on note l'augmentation de 1,5 M€ de la part chargeable sur les opérations immobilisées et de 1,6 M€ (+ 22,1 %) des garanties totales entre 2017 et 2018. Le réel 2017 des garanties totales était minoré par la comptabilisation d'avoir à hauteur de 0,5 M€. Le réel 2018 de ces dépenses est impacté par l'augmentation du taux de TVA de 5,5 % à 10 % et la mise en place de nouveaux contrats ou d'avenants aux contrats en matière d'ascenseurs et d'énergies renouvelables (remise en fonctionnement des installations solaires à l'arrêt et amélioration des installations n'assurant pas un fonctionnement optimal).

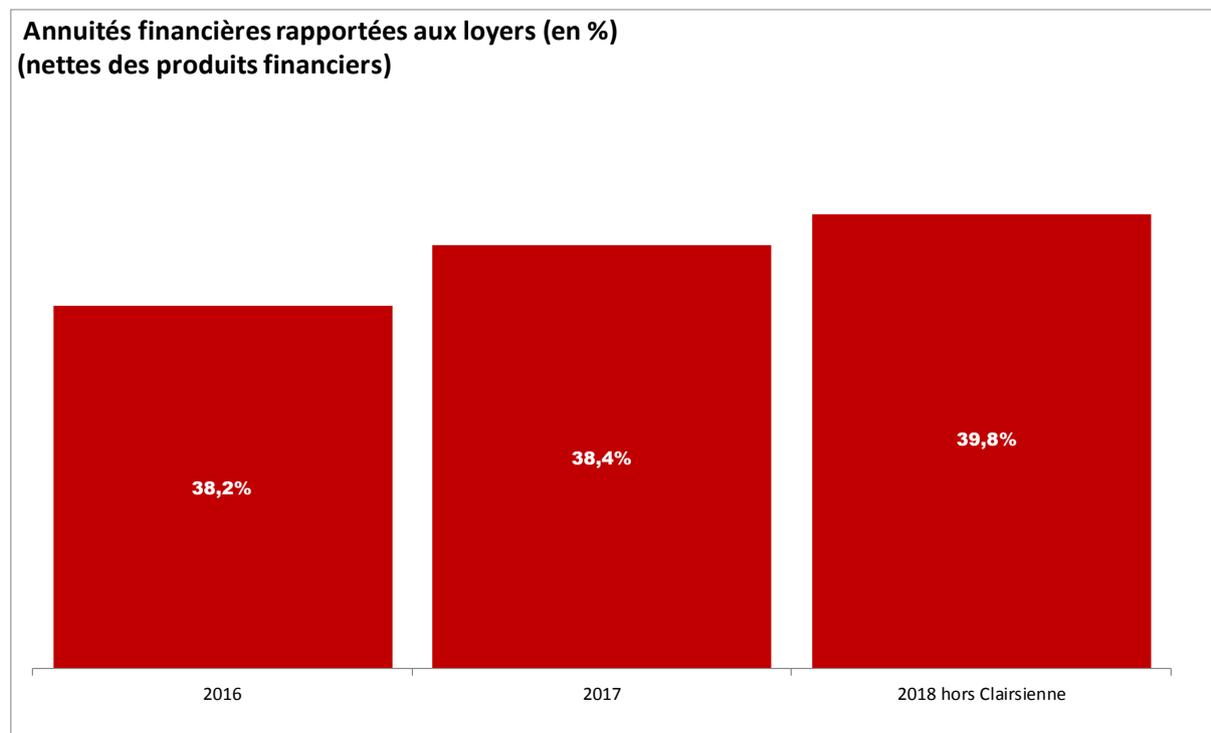
> Autres postes concourant à l'autofinancement

L'autofinancement courant est en diminution de 52,4 M€ (- 30,1 %) par rapport à 2017 et atteint 121,8 M€, soit 10,5 % des loyers.

Les impôts et taxes, essentiellement constitués des taxes foncières, progressent de + 3,8 % soit un rythme supérieur à celui du parc moyen. Ces taxes représentent 10,9 % des loyers.

Les investissements (sur le développement et le parc existant) entraînent la mobilisation d'emprunts nouveaux. Ainsi, malgré des taux financiers bas, avec un taux du livret A resté stable à 0,75 % depuis le 1er août 2015, les annuités d'emprunts augmentent de 17,8 M€ (+ 4,0 %), dont + 3,1 M€ d'intérêts bruts (+ 2,8 %).

Le ratio « Annuités (nettes de produits financiers) / Loyers » s'élève à 39,9 % et ressort en progression de 1,4 par rapport à 2017. Hors la RLS, qui a eu pour effet de limiter la progression des loyers entre 2017 et 2018, ce ratio n'aurait progressé que de 0,3 point entre 2017 et 2018.



Les frais de personnel administratif augmentent de 1,4 % par rapport à 2017. Cette évolution s'explique par la progression de 3,9 % des effectifs moyens de personnel administratif (1 875 salariés en 2018 contre 1 801 en 2017) et par des coûts exceptionnels non récurrents au réel 2017.

Les coûts administratifs et de structure sont en progression de + 2,5 % (+ 0,8 M€) par rapport à 2017. Cette hausse concerne I3F dont les charges ont progressé de 1,3 M€ en raison de la mise en place d'Office 365 et de l'augmentation des frais de location de bureaux en raison de la fin des franchises de loyer sur les locaux des agences de Paris et de la Seine-Saint-Denis.

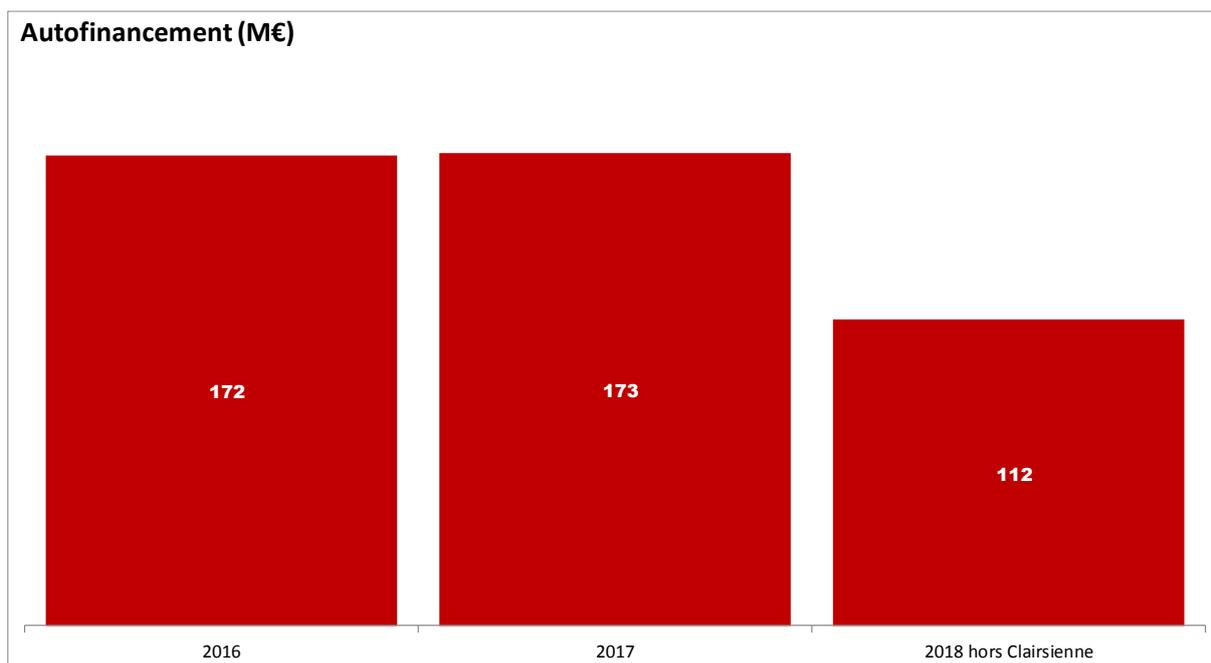
Les autres produits divers (8,5 M€) diminuent de près de 10 M€ par rapport à 2017 en raison de la suppression du dispositif de Mutualisation HLM qui avait apporté une contribution positive de 6,7 M€ en 2017 et de la diminution du produit des ventes de certificats d'économies d'énergie (CEE) en 2018 par rapport à 2017 (4,1 M€ en 2018 contre 7,5 M€ en 2017).

On relève par ailleurs une augmentation du coût des cotisations CGLLS qui atteignent 32,5 M€ en 2018 contre 26,0 M€ en 2017. La cotisation de base s'est élevée à 26,8 M€ en 2018 soit un doublement de son montant par rapport à 2017. Cette variation s'explique par l'augmentation du taux de cotisation (en % des loyers), qui est passé de 1,58 % en 2017 à 2,20 % en 2018 et par le coût de la modulation de la RLS qui s'élève à 6,6 M€ en 2018 et vient s'ajouter au coût de cette cotisation de base.

La cotisation additionnelle a diminué de près de 60 % par rapport à 2017 pour s'élever à 5,2 M€ en 2018. Cette diminution provient de la division par deux du taux appliqué à l'autofinancement (part variable de cette cotisation).

Les produits financiers nets (1,9 M€) ressortent en diminution de 40,2 % par rapport à 2017 soit - 1,3 M€. Cette variation s'explique par la diminution de la trésorerie moyenne disponible sur l'année.

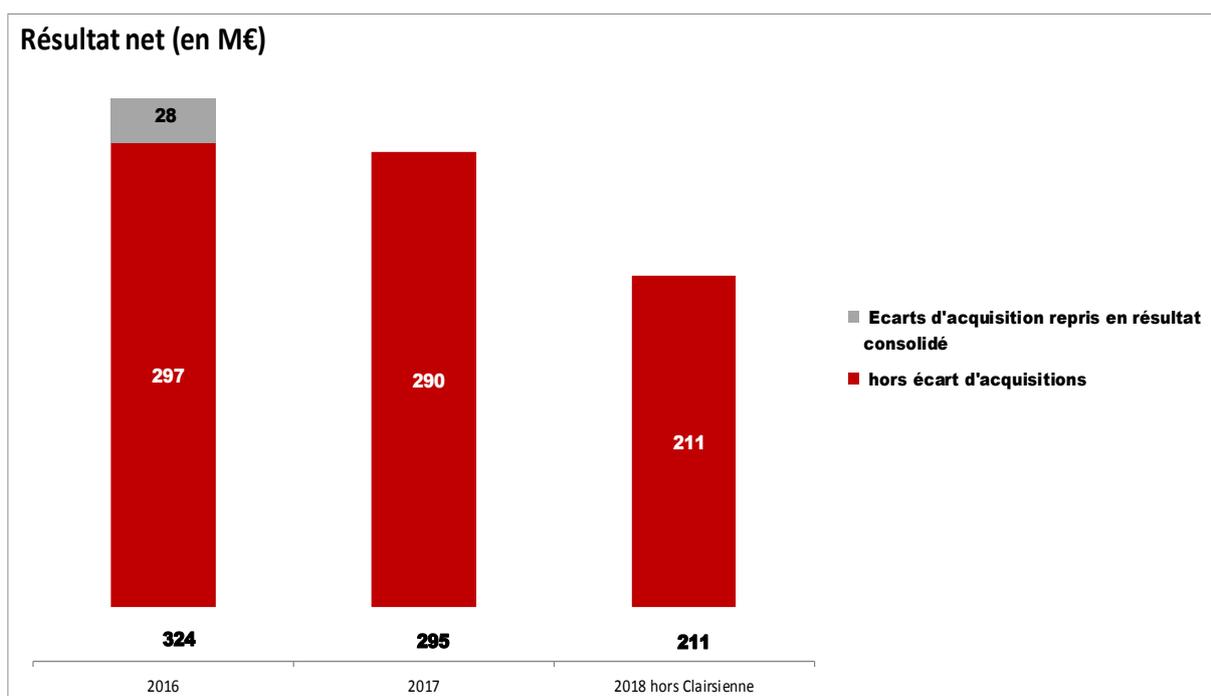
- Autofinancement



L'autofinancement net (111,8 M€) qui, par rapport à l'autofinancement courant intègre les produits et charges exceptionnelles ainsi que l'impôt sur les sociétés (IS), diminue de 51,8 M€, dans les mêmes proportions que l'autofinancement courant (-52,4 M€) par rapport à 2017. Il représente 9,6 % des loyers.

L'impôt sur les sociétés baisse de 0,8 M€ par rapport à 2017 et est quasi-nul en 2018. Cette diminution s'explique par la baisse du nombre de ventes aux locataires sur le patrimoine taxable.

- Résultat net



Le résultat d'exploitation s'élève à 166,6 M€ en diminution de 65,9 M€ par rapport à 2017. Cette évolution inclut outre les éléments d'autofinancement déjà commentés, une hausse des amortissements techniques (+25,8 M€, soit +6,6 % par rapport à 2017) suite à la livraison d'investissements importants.

Cette progression des amortissements techniques est plus rapide que celle des amortissements financiers (+15,3 M€ soit +4,6 % par rapport à 2017).

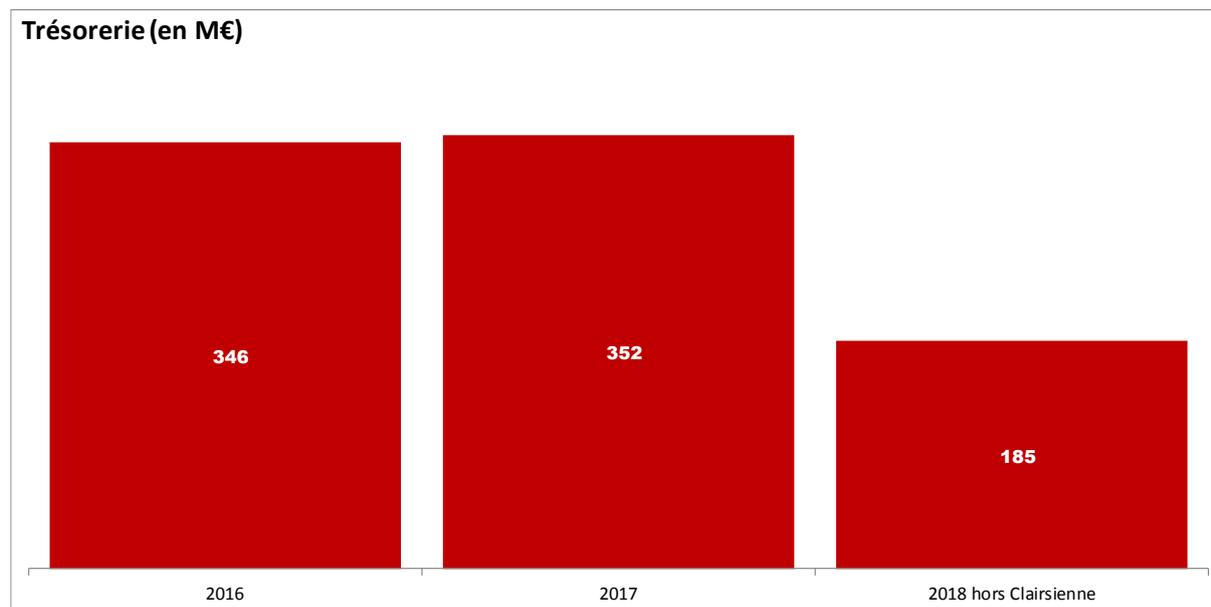
Le résultat net consolidé (211,0 M€), en recul de 67,8 M€ entre 2017 et 2018, intègre outre le résultat d'exploitation commenté ci-dessus le résultat financier, le résultat exceptionnel et l'IS.

Le résultat financier, principalement constitué des intérêts d'emprunts, s'élève à -115,3 M€ soit une charge supplémentaire de 4,4 M€ par rapport à 2017. Les intérêts des emprunts bruts ont progressé de 3,1 M€ par rapport à 2017 soit +2,8 %. Les produits financiers nets (1,9 M€ en 2018) ont diminué de 1,3 M€ en raison de la baisse de la trésorerie moyenne sur l'année.

Le résultat exceptionnel (159,8 M€ en 2018) progresse de 1,7 M€ par rapport à 2017. Outre les éléments exceptionnels déjà commentés, on note par rapport à 2017 que :

- l'amortissement des subventions d'investissement, corollaire des amortissements techniques, augmente de +1,8 M€.
- la marge comptable sur ventes aux locataires (101,0 M€ en 2018) a progressé de 2,0 M€, tandis que la marge sur autres ventes d'actifs (2,0 M€ en 2018) a diminué de 9,2 M€. Le réel 2017 intégrait une marge de 8 M€ sur la cession d'un terrain à un promoteur à Clichy-la-Garenne.
- les amortissements exceptionnels et dotations nettes aux provisions exceptionnelles ont un impact de - 1,1 M€ sur le résultat exceptionnel en 2018 contre - 9,9 M€ en 2017. Des provisions sur les pertes à terminaisons des opérations NPNRU avaient été comptabilisées fin 2017.

• Trésorerie au 31 décembre



La trésorerie s'élève à 185 M€, en diminution de 120 M€ par rapport à 2017 soit une baisse de près de 40 %, sous l'effet principalement des impacts de la loi de finances de 2018 (RLS et cotisation CGLLS) et de l'augmentation très significative des dépenses d'amélioration liée aux rénovations thermiques.

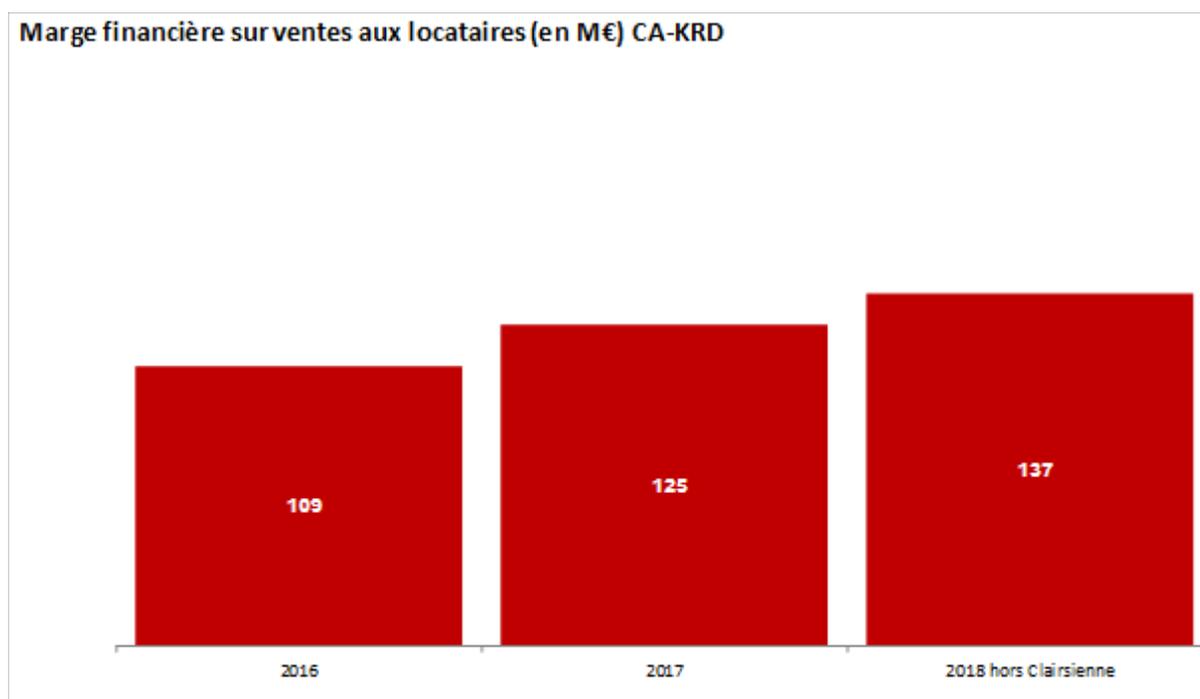
Les flux générés par l'exploitation (78 M€) évoluent parallèlement à l'autofinancement net entre 2017 et 2018, soit une diminution de 55 M€ pour une diminution de l'autofinancement net de 52 M€.

Les flux consommés sur l'activité de promotion ont diminué en 2018, en passant de 293 M€ en 2017 à 225 M€ en 2018, bien que les investissements soient restés stables entre les deux années. Cette diminution provient d'une progression du volume des emprunts mobilisés et des avances court terme de préfinancement des opérations (près de 50 M€ de plus sur les emprunts mobilisés et de 30 M€ sur les avances court terme) et est compensée par une baisse du montant des subventions encaissées. Le

montant des subventions encaissées a continué à diminuer sur 2018 : 72 M€ encaissés contre 105 M€ en 2017 et 123 M€ en 2016.

Les dépenses d'amélioration (238 M€) ont progressé de plus de 40 % par rapport à 2017 en raison des nombreux OS de rénovation thermique lancés en fin d'année 2017 et sur 2018, pour atteindre les objectifs du premier PHBB. Le montant des emprunts mobilisés sur cette activité a régressé fortement (79 M€ en 2018 contre 142 M€ en 2017). De nombreux emprunts avaient été mobilisés en 2017 pour leur prise en compte dans le calcul de la Mutualisation HLM, mesure qui a disparu en 2018. L'activité amélioration a, sous les effets mentionnés précédemment, consommé 154 M€ alors qu'elle n'avait consommé que 20 M€ de trésorerie en 2017.

Le flux de trésorerie lié aux démolitions, qui était positif en 2017 de 8 M€, est devenu négatif en 2018. 15 M€ de subventions (principalement Anru1) avaient été encaissés en 2017 alors qu'en 2018 seulement 3 M€ de subventions ont été encaissés (soldes de l'Anru1).



Les flux liés aux ventes aux locataires (nets des remboursements d'emprunts) s'élèvent à 137 M€ et sont en progression de 21 M€ par rapport à 2017, en raison de l'augmentation du nombre de ventes et de l'augmentation du cash net par logement (chiffre d'affaires - remboursement des capitaux restants dus) qui est passé de 120 K€ en 2017 à 127 K€ en 2018.

Les flux liés aux ventes d'actifs aux sociétés extérieures ont un impact positif sur la trésorerie de 4 M€ en 2018 contre 10 M€ en 2017, en lien avec la marge comptable déjà commentée.

Le versement de l'augmentation de capital de 20 M€ d'Action Logement Immobilier à I3F au titre de 2017 a été réalisé en 2018. L'augmentation de capital d'I3F par Action Logement au titre de 2018 sera versée courant 2019.

Le Groupe a versé 4 M€ de dividendes à ses actionnaires. Ce montant est en diminution par rapport à 2017, en raison du changement du pourcentage du capital à verser (2 % en 2017 contre 1,75 % en 2018).

Enfin, au titre du premier PHBB, les sociétés 3F ont encaissé 66 M€.

Compte de résultat 2018

PATRIMOINE 3F Au 31 décembre 2018 (en milliers d'euros)	2018 hors Clairsienne	2017 y compris Podeliha
Ventes	14 642	31 953
Loyers	1 164 203	1 249 450
Récupération de charges locatives	319 222	330 039
Prestations de services	7 133	7 899
Chiffre d'Affaires	1 505 201	1 619 340
Autres produits et transferts de charges	46 816	54 622
Achats stockés et variations de stocks	-12 718	-31 555
Achats de fournitures et produits	-122 212	-126 263
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	-182 209	-184 340
Gros entretien	-114 657	-120 399
Autres services extérieurs	-116 000	-114 195
Frais de personnel	-205 817	-217 044
Impôts et taxes foncières	-186 413	-194 152
Dotations aux amortissements techniques	-414 643	-422 073
Dotation nette aux provisions d'exploitation	-7 210	-2 152
Pertes sur créances irrécouvrables	-19 944	-19 738
Autres charges de gestion courante	-3 483	-509
Résultat d'exploitation	166 710	241 542
Produits financiers nets	1 956	3 214
Intérêts des emprunts	-117 346	-122 963
Dotations nettes aux provisions financières	0	-3
Résultat financier	-115 390	-119 752
Marge sur cessions d'actifs	103 081	118 210
Pertes sur remplacements ou démolitions	-1 828	-1 495
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels	-5 585	-8 059
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles	4 526	-1 327
Reprises sur subventions	69 520	71 071
Autres charges et produits exceptionnels	-9 931	-9 006
Ecarts d'acquisition repris en résultat		
Résultat exceptionnel	159 783	169 394
Impôt sur les Sociétés	-63	-921
Résultat net	211 039	290 263

Bilan Actif 2018

PATRIMOINE 3F	2018 y compris	2017 y compris
Au 31 décembre 2018 (en milliers d'euros)	Clairsienne (Net)	Podeliha (Net)
Immobilisations incorporelles :	131 345	90 764
Baux	94 049	82 515
Autres	37 296	8 249
Immobilisations corporelles :	14 291 493	13 524 006
Terrains	3 219 746	2 911 480
Immeubles de rapport	11 024 225	10 562 286
Travaux d'amélioration	-	-
Autres immobilisations corporelles	47 523	50 239
Immobilisations corporelles en cours	1 491 797	1 467 896
Terrains	808 226	690 720
Immeubles de rapport	456 520	482 283
Travaux d'amélioration	218 176	189 737
Acomptes terrains	8 875	105 155
Immobilisations financières :	27 200	15 594
Participations, parts sociales et créances	3 032	1 979
Prêts accédants	268	-
Autres prêts et divers	23 900	13 615
Total actif immobilisé	15 941 835	15 098 260
Stocks et en cours	109 195	60 542
Quittancement non exigible	-	-
Créances locataires et acquéreurs	154 662	151 466
Subventions à recevoir	317 555	295 531
Autres créances diverses	151 099	126 823
Disponibilités, placements et comptes rémunérés	289 474	373 768
Total actif circulant	1 021 985	1 008 131
Comptes de régularisation actif	2 958	2 736
Total actif	16 966 778	16 109 127

Bilan Passif 2018

PATRIMOINE 3F	2018 y compris	2017 y compris
Au 31 décembre 2018 (en milliers d'euros)	Clairsienne (Net)	Podeliha (Net)
Capital	234 879	214 879
Réserves Société Mère	4 062 728	3 881 683
Réserves consolidées des filiales	1 841 455	1 676 534
Résultat consolidé - part du Groupe	199 960	276 962
Total capital et réserves - part du Groupe	6 339 022	6 050 058
Intérêts minoritaires sur Réserves	238 903	307 174
Intérêts minoritaires sur Résultat	11 079	13 302
Total capitaux propres	6 589 004	6 370 534
Provisions pour gros entretien	44 580	36 645
Provisions pour risques et autres charges	65 463	72 237
Total provisions pour risques et charges	110 042	108 883
Emprunts	9 577 521	8 972 401
Intérêts courus non échus	67 410	67 843
Concours bancaires courants	41 088	21 925
Dépôts et cautionnements reçus	98 556	97 308
Autres dettes	473 068	452 971
Total dettes	10 257 642	9 612 448
Comptes de régularisation passif	10 089	17 262
Total passif	16 966 778	16 109 127

Compte de résultat budgétaire

	Réel 2017 (incl Podéliša)	Réel 2017 (hors Podéliša)	Réel 2018	Réel 2018 / Réel 2017 (hors Podéliša)	
	Périmètre comparable			K€	%
PATRIMOINE 3F					
AU 31 DECEMBRE 2018 (en milliers d'euros)					
Loyers quittancés	1 249 450	1 159 243	1 164 203	4 960	0,4%
Autres produits locatifs	4 362	4 362	5 420	1 058	24,3%
Pertes sur créances irrécouvrables	-19 738	-17 493	-19 944	-2 451	14,0%
Ecart sur charges récupérables	-9 447	-8 001	-8 397	-396	5,0%
Produits locatifs nets	1 224 628	1 138 112	1 141 283	3 171	0,3%
Frais de personnel de proximité NR	-38 941	-36 640	-38 771	-2 132	5,8%
Charges externes de gestion locative NR	-119 713	-113 747	-119 552	-5 805	5,1%
<i>Etat des lieux nets</i>	-35 476	-33 113	-34 152	-1 039	3,1%
<i>Entretien-réparations</i>	-26 014	-24 655	-25 756	-1 101	4,5%
<i>Autres charges externes de gestion locative</i>	-58 223	-55 979	-59 645	-3 665	6,5%
Gros entretien locatif	-75 031	-65 499	-70 303	-4 803	7,3%
Surcoût travaux amiante	-3 134	-3 134	-3 249	-114	3,6%
Charges brutes locatives	-236 819	-219 021	-231 875	-12 854	5,9%
Marge brute locative	987 809	919 091	909 408	-9 683	-1,1%
Impôts et taxes	-133 444	-122 766	-127 382	-4 616	3,8%
Annuités d'emprunts	-483 386	-447 920	-465 846	-17 926	4,0%
<i>Intérêts des emprunts bruts</i>	-123 609	-114 061	-117 290	-3 229	2,8%
<i>Intérêts compensateurs</i>	-3 981	-3 931	-2 565	1 366	-34,8%
<i>Intérêts immobilisés</i>	3 691	3 542	2 807	-735	-20,7%
<i>Amortissement des emprunts locatifs</i>	-359 488	-333 470	-348 799	-15 329	4,6%
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM	1 718	1 994	2 031	38	1,9%
Autres produits divers (dont Mutualisation créditrice)	19 696	18 246	8 564	-9 682	-53,1%
Frais de personnel administratifs	-145 645	-134 593	-136 410	-1 818	1,4%
Coûts administratifs et de structure	-36 058	-32 781	-33 593	-813	2,5%
<i>Charges externes administratives et de structure</i>	-36 058	-32 781	-33 593	-813	2,5%
<i>Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM</i>	0	0	0	0	-100,0%
Autres charges diverses (dont Mutualisation débitrice)	-4 678	-4 267	-4 314	-47	1,1%
Cotisations CGLLS et ANCOLS	-27 322	-26 000	-32 548	-6 547	25,2%
Produits financiers nets	3 860	3 177	1 900	-1 278	-40,2%
Autres charges sur l'autofinancement	-805 259	-744 911	-787 599	-42 688	5,7%
Autofinancement courant	182 550	174 180	121 809	-52 371	-30,1%
Eléments exceptionnels de l'autofinancement	-9 006	-9 603	-9 931	-328	3,4%
IS	-921	-917	-63	854	-93,1%
Autofinancement net	172 623	163 660	111 815	-51 846	-31,7%
(Amortissement des emprunts locatifs)	359 488	333 470	348 799	15 329	4,6%
Variation du stock d'intérêts compensateurs	3 981	3 931	2 565	-1 366	-34,8%
Amortissements techniques	-422 074	-388 838	-414 643	-25 804	6,6%
Amortissements exceptionnels	-5 987	-5 987	-1 932	4 055	-67,7%
Pertes sur remplacement ou démolitions	-1 495	-1 006	-1 829	-823	81,8%
Reprise sur subv. d'investissement	71 071	67 703	69 521	1 817	2,7%
Marge sur ventes d'actifs	118 210	110 305	103 081	-7 225	-6,5%
<i>Marge sur ventes aux locataires</i>	105 749	99 091	101 049	1 958	2,0%
<i>Marge sur autres ventes d'actifs</i>	12 461	11 214	2 032	-9 183	-81,9%
Dotations nettes aux provisions d'exploitation	-2 152	-1 078	-7 210	-6 132	568,9%
<i>Dotation nette de provisions clients</i>	4 524	4 203	524	-3 679	-87,5%
<i>Dotation nette de provisions pour gros entretien</i>	-2 608	-2 322	-4 584	-2 263	97,5%
<i>Dotation nette à la provision retraite</i>	-1 273	-1 220	-769	451	-37,0%
<i>Dot. nettes aux autres provisions d'exploitation</i>	-2 794	-1 740	-2 381	-642	36,9%
Dot. nettes aux provisions financières	-3	-3	0	3	-91,5%
Dot. nettes aux provisions exceptionnelles	-3 400	-3 321	874	4 194	-126,3%
Résultat net	290 263	278 837	211 039	-67 798	-24,3%

4.3 Déclaration de performance extra-financière

4.3.1 Introduction

Le reporting extra-financier ou reporting RSE, réalisé depuis maintenant quatre ans au niveau du groupe 3F (périmètre de consolidation¹) évolue à la suite de la transposition en droit français de la directive européenne du 22 octobre 2014 relative à la publication d'informations non financières².

Ce nouveau dispositif de déclaration de performance extra-financière (DPEF) s'applique aux exercices ouverts à compter du 1^{er} septembre 2017 et remplace le précédent reporting RSE intégré dans le rapport de gestion. Elle fera l'objet d'une publication librement accessible sur le site internet de 3F.

La déclaration de performance extra-financière du groupe 3F, présentant notamment le modèle d'affaires 3F, l'analyse des principaux enjeux RSE identifiés, avec pour chacun d'entre eux les politiques et diligences appliquées pour y répondre et leurs résultats, doit permettre aux parties prenantes de 3F de mieux appréhender sa démarche RSE, initiée depuis le début des années 2000, partie intégrante de son projet d'entreprise, Imagine 2021.

Sur la période 2018-2021, le projet d'entreprise 3F, avec la transformation digitale comme ligne de force sur l'ensemble des activités, est structuré autour des trois axes suivants :

Axe 1 : Mettre les clients au centre de nos préoccupations et de nos projets

- ⇒ Développer le logement de demain économe, durable, évolutif et connecté
- ⇒ Accompagner les parcours résidentiels
- ⇒ Renforcer la relation clients en simplifiant les démarches
- ⇒ Améliorer le fonctionnement des équipements et réduire les délais d'intervention
- ⇒ Veiller à la sécurité et à la tranquillité des personnes et des biens
- ⇒ Déployer une stratégie commerciale mobilisant le numérique
- ⇒ Renforcer la cohésion sociale et développer l'innovation
- ⇒ Diversifier l'offre de services

Axe 2 : Répondre aux besoins des territoires ; 3F, opérateur global de référence au sein d'ALI

- ⇒ Mettre en œuvre la stratégie territoriale définie avec ALI
- ⇒ Maintenir un haut niveau de production et répondre aux besoins spécifiques des territoires
- ⇒ Elargir notre contribution à la requalification urbaine
- ⇒ Amplifier nos actions en faveur du développement durable

Axe 3 : Placer l'humain au cœur de notre projet

- ⇒ Instaurer de nouveaux modes de travail
- ⇒ Développer de nouvelles compétences
- ⇒ Renouveler les outils de travail
- ⇒ Améliorer la qualité de vie au travail

Il a pour objectif premier de répondre aux besoins logement de ses parties prenantes.

4.3.2 Le modèle d'affaires 3F

Immobilière 3F et ses filiales (périmètre de consolidation) sont des Entreprises sociales pour l'habitat, sociétés anonymes remplissant des missions de service d'intérêt général, faisant partie des opérateurs HLM avec les offices publics de l'habitat et les sociétés coopératives d'HLM, ayant pour objet principalement de construire et gérer des logements sociaux, locatifs ou en accession, ou des structures collectives comme par exemple des résidences sociales.

¹ Périmètre de consolidation : Immobilière 3F, 3F Seine-et-Marne, Immobilière Basse Seine, 3F Nord-Artois, Immobilière Rhône-Alpes, 3F Centre Val de Loire, 3F Occitanie, 3F Grand Est, Immobilière Méditerranée, Immobilière Atlantic Aménagement et 3F Résidences.

² Ordonnance n° 2017-1180 du 19 juillet 2017 relative à la publication d'informations non financières par certaines grandes entreprises et certains groupes d'entreprises et son décret d'application n° 2017-1265 du 9 août 2017.

Immobilière 3F est détenue majoritairement par Action Logement Immobilier (ALI) à hauteur de 93,13 % au 31 décembre 2018. ALI, société par actions simplifiée unipersonnelle, met en œuvre au travers de ses filiales la stratégie immobilière d'Action Logement Groupe, association loi 1901 pilotée par les organisations patronales et syndicales de salariés et gérant paritairement la participation des employeurs à l'effort de construction, ayant pour vocation de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

Avec, au 31 décembre 2018³, un total de bilan consolidé de 17 milliards d'euros, un autofinancement net consolidé de 112 millions d'euros (soit 9,6 % des loyers), 255 656 lots en gestion (dont 234 468 logements familiaux), 22 180 attributions réalisées, 1 402 millions d'euros d'investissements en promotion et amélioration, 10 821 engagements fonciers signés, 1 160 ventes de logement⁴, 3F, au sein d'Action Logement Immobilier, est un acteur important du logement social.

Le logement social répond à une problématique majeure de la société française qui est le besoin en logements abordables. Avec 4,5 millions de logements (3F en représentant 5 %), soit 16 % de l'ensemble du parc de logements occupés, le parc social permet de loger 10,7 millions de personnes⁵. Malgré cette place essentielle du logement social qui permet d'avoir en moyenne un loyer 30 % inférieur à celui du parc privé, le mal-logement en France concerne encore un nombre important de personnes, privées de logement personnel ou vivant dans des conditions de logement très difficiles (privation de confort ou surpeuplement)⁶.

Cette problématique, qui s'est fortement accentuée depuis la fin des années 90 du fait de la hausse continue des prix de l'immobilier, touche également les entreprises et leurs salariés. Au total, 40 % des établissements sont affectés par les difficultés de logement de leurs salariés, les entreprises situées dans les zones en tension étant les plus touchées par le phénomène⁷.

Pour répondre alors aussi bien à la politique logement de l'État vis-à-vis des familles aux ressources modestes, aux besoins logement des territoires et à ceux des entreprises et de leurs salariés, qu'à ses responsabilités économiques, sociales et environnementales envers ses clients et la société, dans un environnement général complexe et incertain, comme l'a montré la loi de finances 2018 avec la création du dispositif de réduction de loyer de solidarité impactant une partie des ressources des organismes HLM, le modèle d'affaires 3F repose sur des fondamentaux de gestion solides et la capacité de développer ses activités de façon maîtrisée tout en accordant une place importante à l'innovation, permettant de créer des plus-values économiques, sociales et environnementales en faveur de ses parties prenantes.

L'atteinte des objectifs 3F dépend en effet de sa capacité à répondre aux besoins logement de ses parties prenantes et à les mobiliser afin d'actionner des leviers de création de valeur partagée.

Elle repose également sur une gouvernance impliquée et transparente. Pour chacune des sociétés 3F, le conseil d'administration, caractérisé par la dissociation des fonctions de président et de directeur général avec des mandats de trois ans, durée également du mandat pour les administrateurs, se réunit au minimum quatre fois par an.

Au niveau d'Immobilière 3F, en tant que maison mère, le conseil d'administration s'appuie sur cinq comités spécialisés : comité d'orientation stratégique, comité d'audit et des comptes, comité de suivi des attributions et des politiques sociales, comité de suivi des achats et comité des rémunérations, permettant des échanges plus fournis et plus approfondis sur les sujets essentiels de la vie du groupe.

³ Les chiffres présentés au 31 décembre 2018 comprennent les données de la société Clairsienne.

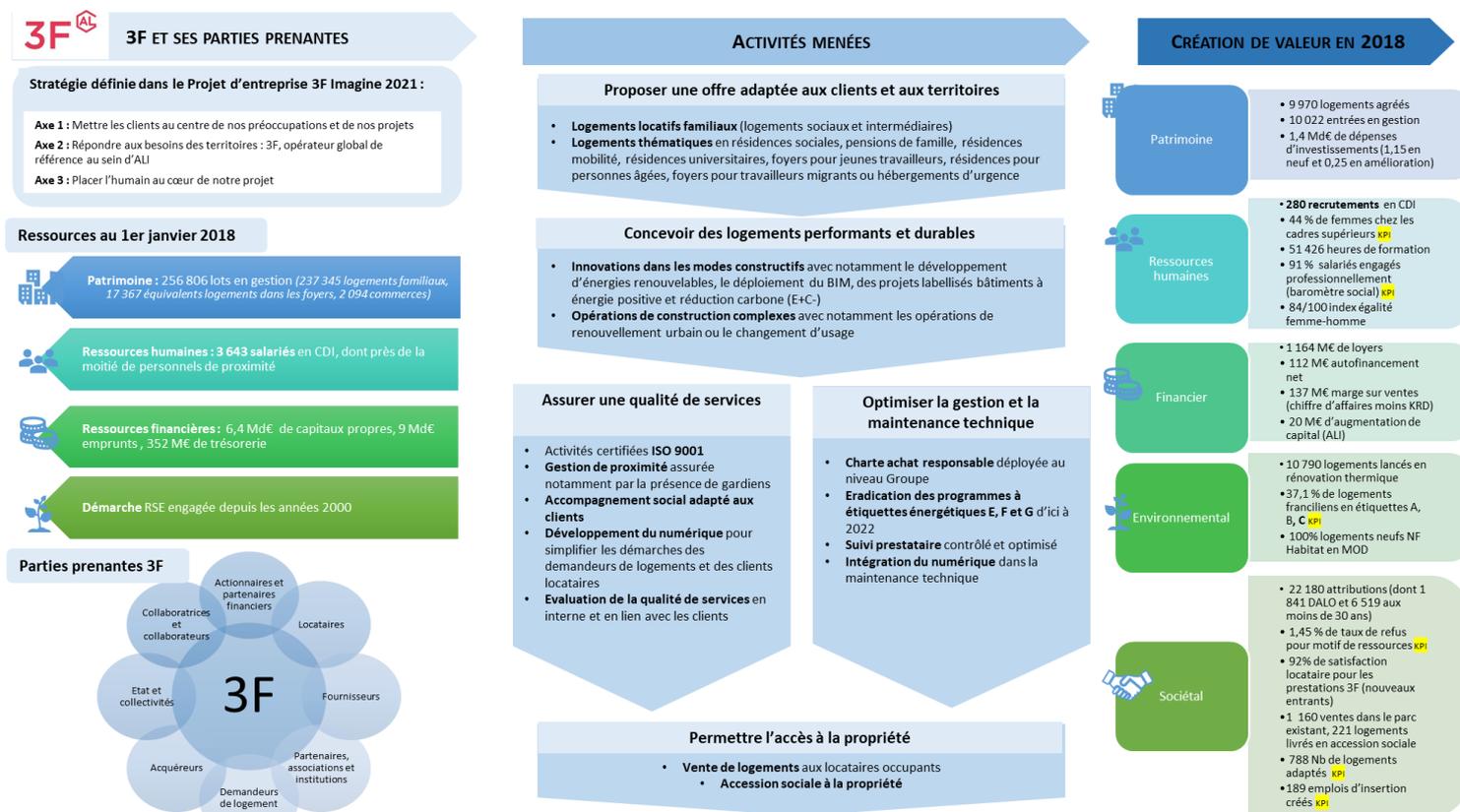
⁴ Actes authentiques de vente à l'occupant signés.

⁵ Note INSEE sur les locataires d'un logement social, n° 1715 d'octobre 2018, année de référence : 2016.

⁶ Rapport annuel 2019 de la Fondation Abbé Pierre sur l'état du mal-logement en France.

⁷ Rapport du CREDOC [centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie] sur les problèmes de logement des salariés, n° 280 d'avril 2012.

Le modèle d'affaires 3F peut alors se synthétiser comme suit :



4.3.3 Les enjeux RSE du Groupe 3F

Afin d'identifier les enjeux sociaux et environnementaux les plus pertinents, 3F a mené, accompagné d'un prestataire extérieur, un premier exercice dit d'analyse de matérialité au niveau du Groupe, à partir d'une analyse croisée entre son propre point de vue et de celui de ses parties prenantes internes et externes.

La matérialité correspond à l'importance des enjeux du développement durable, c'est à-dire leur influence positive comme négative sur les activités d'une entreprise (sa capacité à créer, préserver et redistribuer de la valeur) ou celles de ses parties prenantes.

Le résultat de cette analyse a permis de prioriser les enjeux RSE sous forme d'une matrice de matérialité qui croisent donc les perceptions internes et externes sur l'importance de ces enjeux.

Méthodologie d'élaboration de la matrice de matérialité

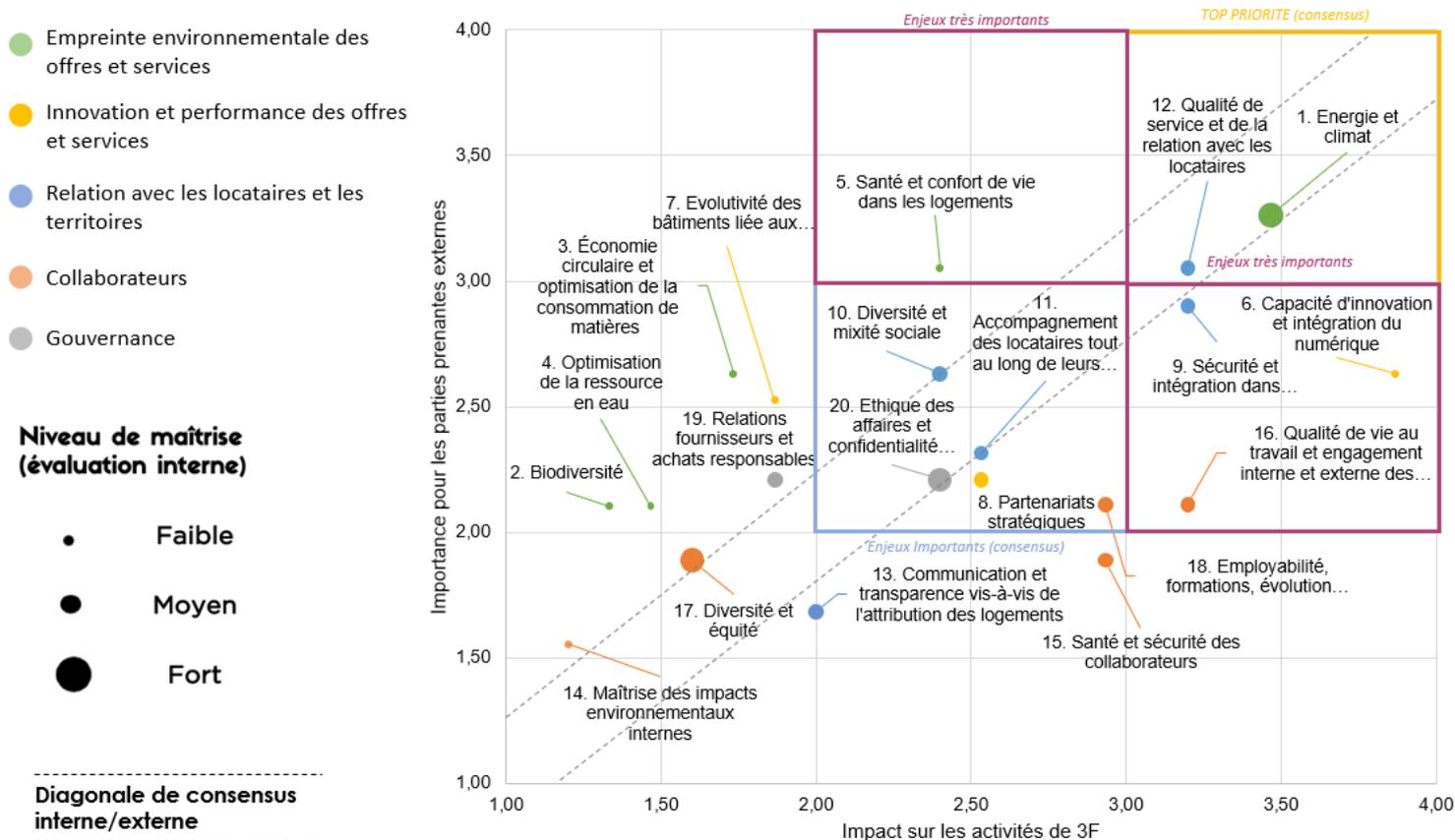
Dans un premier temps, 3F a identifié 20 enjeux couvrant 5 thématiques. Ces enjeux renvoient à des problématiques générales (relations fournisseurs et achats responsables, maîtrise des impacts environnementaux internes, etc.) et spécifiques à l'activité de 3F (sécurité et intégration dans les quartiers, accompagnement des locataires tout au long de leur parcours, etc.) :

EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DES OFFRES ET SERVICES	<ol style="list-style-type: none"> 1. Énergie et Climat 2. Biodiversité 3. Économie circulaire et optimisation de la consommation de matières 4. Optimisation de la ressource en eau 5. Santé et confort de vie dans les logements
INNOVATION ET PERFORMANCE DES OFFRES ET SERVICES	<ol style="list-style-type: none"> 6. Capacité d'innovation et intégration du numérique 7. Évolutivité des bâtiments liée aux usages 8. Partenariats stratégiques
RELATIONS AVEC LES LOCATAIRES ET LES TERRITOIRES	<ol style="list-style-type: none"> 9. Sécurité et intégration dans les quartiers 10. Diversité et mixité sociale 11. Accompagnement des locataires tout au long de leurs parcours 12. Qualité de service et de la relation avec les locataires 13. Communication et transparence vis-à-vis de l'attribution des logements
COLLABORATEURS	<ol style="list-style-type: none"> 14. Maîtrise des impacts environnementaux internes 15. Santé et sécurité des collaborateurs 16. Qualité de vie au travail et engagement interne et externe des collaborateurs 17. Diversité et équité 18. Employabilité, formations, évolution des compétences
GOVERNANCE	<ol style="list-style-type: none"> 19. Relations fournisseurs et achats responsables 20. Ethique des affaires et confidentialité des données

La consultation des parties prenantes 3F sur ces enjeux et leur priorisation a été réalisée via des entretiens individuels et des questionnaires par internet dans le cadre suivant :

POUR L'INTERNE	POUR L'EXTERNE	CRITÈRES DE NOTATION
<ul style="list-style-type: none"> > 15 entretiens avec des managers représentatifs, permettant d'évaluer l'impact des enjeux sur les activités de 3F sur l'aspect financier, l'efficacité opérationnelle, la satisfaction client et l'alignement des offres avec les attentes sociétales. > 276 réponses collaborateurs via une enquête internet permettant de compléter et d'enrichir l'analyse. 	<ul style="list-style-type: none"> > 21 entretiens avec des fournisseurs, collectivités, associations, institutions de l'État, partenaires... > 381 réponses locataires via une enquête qui ont permis de compléter et d'enrichir cette analyse. > 1 entretien avec un influenceur du secteur. 	<ul style="list-style-type: none"> > Logique TOP 5/ LAST 3 Choix de 5 enjeux les plus significatifs et 3 enjeux les moins significatifs. > Choix de fixer un seuil de matérialité >2, répondant à l'importante et à l'occurrence des parties prenantes et des impacts sur les activités de 3F.

Les résultats obtenus ont permis de sélectionner 11 enjeux très importants ou prioritaires, synthétisés dans la **matrice de matérialité des enjeux RSE du Groupe 3F** :



Une revue finale a légèrement modifié la liste de ces 11 enjeux principaux en intégrant d'une part l'enjeu 17 : « diversité et équité » et en fusionnant d'autre part l'enjeu 8 : « partenariats stratégiques » dans l'enjeu 6 : « capacité d'innovation et intégration du numérique ».

4.3.4 Le dispositif 3F mis en place pour répondre aux enjeux RSE

En 2016, quelques mois après la COP21, et afin notamment de contribuer à la stratégie nationale bas carbone à l'horizon 2050, 3F a choisi d'amplifier son engagement d'entreprise sociale pour l'habitat responsable, tout en accentuant un développement soutenu pour répondre aux besoins en logements de ses parties prenantes.

- **La démarche RSE 3F**

La démarche RSE 3F, structurée en quatre axes, vise à répondre aux attentes prioritaires exprimées via l'exercice de matérialité :

- la responsabilité vis-à-vis de ses clients locataires et des demandeurs de logement : la qualité de services, la maîtrise des charges, l'accès au logement aux plus démunis, la tranquillité et la sûreté dans les résidences... ;
- la responsabilité vis-à-vis de la Société : la réponse aux besoins de logements sur les territoires, la couverture territoriale, la performance financière et de gestion de l'entreprise... ;
- la responsabilité d'employeur : la qualité de vie au travail, une organisation agile, grâce notamment au digital, à la formation et à la subsidiarité ;
- la responsabilité vis-à-vis de la planète : amélioration énergétique du parc existant, développement de la biodiversité, production dans le neuf en RT 2012 - 20 %, recours aux EnR.

Afin d'assurer la mise en œuvre de cette démarche, un nouveau plan d'action RSE à horizon 2021 sera prochainement fixé en cohérence avec les résultats de l'exercice de matérialité ainsi qu'avec les axes du projet d'entreprise Imagine 2021.

Pour suivre et mesurer ses enjeux RSE, 3F révisera en 2019 ses indicateurs clés de performance (KPI), qui viendront évaluer chaque année les accomplissements et marges de progrès du Groupe.

LISTE DES INDICATEURS CLES DE PERFORMANCE (KPI)

Enjeux	Indicateurs	Résultat 2018	Cible à fin 2021
Energie et Climat	Taux de logements en étiquette énergétique A, B ou C - I3F & 3F Seine-et-Marne	37%	≥ 50 %
	Nombre d'opérations neuves engagées dans une démarche E+C- lancées dans l'année	3 opérations E+C- lancées	100 % des opérations lancées en 2021
Sécurité et intégration dans les quartiers	Nombre d'emplois indirects créés via les clauses d'insertion dans les marchés de travaux (en équivalent temps plein)	189 ETP	150 à 200 ETP (en corrélation avec l'activité)
Diversité et mixité sociale	Taux de refus d'attribution pour motif de ressources	1,45%	≤ 1,25 %
Accompagnement des locataires tout au long de leurs parcours	Flux annuel de logements adaptés à la perte d'autonomie et au vieillissement (dans le parc existant)	788 logements adaptés	Objectif à fixer en 2019
Qualité de service et de la relation avec les locataires	Indice de satisfaction globale des locataires vis-à-vis de 3F	70% <i>(donnée 2017 issue du baromètre locataire réalisé tous les deux ans)</i>	75%
Qualité de vie au travail	Indice sur l'engagement professionnel des salariés	91% <i>(baromètre social 2018)</i>	Objectif à fixer en 2019
Diversité et équité	Part de jeunes de < 25 ans dans l'effectif global (CDI/CDD)	4%	A minima 6 %
	Taux de femmes dans l'encadrement supérieur (G7-G8-G9-mandataires)	44%	45%
	Taux de femmes dans le top management (G8-G9-mandataires)	31%	40%

- **Une organisation adaptée**

Pour poursuivre la dynamique des efforts engagés et les progrès réalisés dans chacun des quatre axes de sa démarche RSE, 3F s'appuie sur une organisation à même d'appréhender ces enjeux :

- le service qualité et RSE, en charge de la coordination des actions et données RSE développement durable ;
- la direction de l'architecture et du développement qui promeut et accompagne la politique de construction durable ;
- la direction Groupe de la rénovation durable et de l'innovation, en charge du pilotage de la politique d'éradication du patrimoine énergivore et de la définition des orientations techniques ;
- le département de gestion sociale et urbaine qui porte la politique d'innovation sociale dans les quartiers.

Des documents de référence viennent supporter et structurer les engagements 3F :

- la **charte Achats Responsables** qui repose sur trois grands engagements :
 - > amplifier la culture de l'achat responsable ;
 - > promouvoir de nouvelles relations avec nos prestataires ;
 - > participer au développement socio-économique des territoires.

Pour 2018, trois objectifs ont été identifiés comme prioritaires et ont fait l'objet de plan d'actions :

- > développer des actions de sourcing pour les achats pertinents ;
 - > faciliter l'accès des marchés 3F en amplifiant la visibilité des entreprises à l'ensemble des projets d'achat ;
 - > généraliser progressivement le recours à des critères environnementaux et sociaux pour sélectionner les offres passant en commission d'appels d'offres.
- Les **cahiers des charges Construction neuve et Réhabilitation** qui fixent, entre autres, des préconisations en matière environnementale.
 - Les **politiques techniques** : courant 2018, une démarche de co-construction a été engagée pour réaffirmer la nécessaire dimension Groupe de ces politiques techniques tant dans leur construction que dans leur animation. Le nouveau dispositif s'attache à aborder les politiques techniques sous les angles que sont la réglementation (obligations techniques et juridiques), la stratégie et les spécificités locales.
 - La **charte chantier à faibles nuisances**.
 - Des **guides techniques** à usage interne.
 - Les **engagements qualité** portant sur la gestion locative et la maintenance technique.

Ces différentes orientations techniques sont entérinées par des démarches de certification :

- ISO 9001 version 2015 pour le système management de la qualité ;
- NF Habitat HQE pour 100 % des opérations neuves en maîtrise d'ouvrage directe, associée en Île-de-France à un système de management responsable en maturité 3.

La diffusion et l'appropriation des engagements RSE passent par une mobilisation à tous les échelons du Groupe, notamment via des moments de sensibilisation et d'échanges structurés, tel que les « P'tits déj responsables ».

4.3.5 Les 11 enjeux RSE principaux retenus

Pour chacun de ces 11 enjeux, sont présentés les risques associés et les opportunités à saisir, avec les actions entreprises par 3F pour y répondre.

- **Énergie & Climat**

*Cet **enjeu** concerne la réduction et l'optimisation des consommations d'énergie (dans la construction comme dans la gestion), la réduction des émissions de GES, l'utilisation des énergies renouvelables ainsi que l'adaptation des bâtiments au changement climatique.*

Risques identifiés : aggravation du changement climatique / pénurie des matières premières / augmentation du prix de l'énergie. La prise en compte de ces risques est une **opportunité** pour maîtriser les charges locatives ECS-Chauffage, maintenir la valeur du patrimoine, et identifier de nouvelles sources de revenus.

La lutte contre le changement climatique nécessite la mise en place d'une politique favorable à l'efficacité énergétique et carbone, en phase construction et exploitation.

ACTION 1 – Produire des bâtiments performants et durables

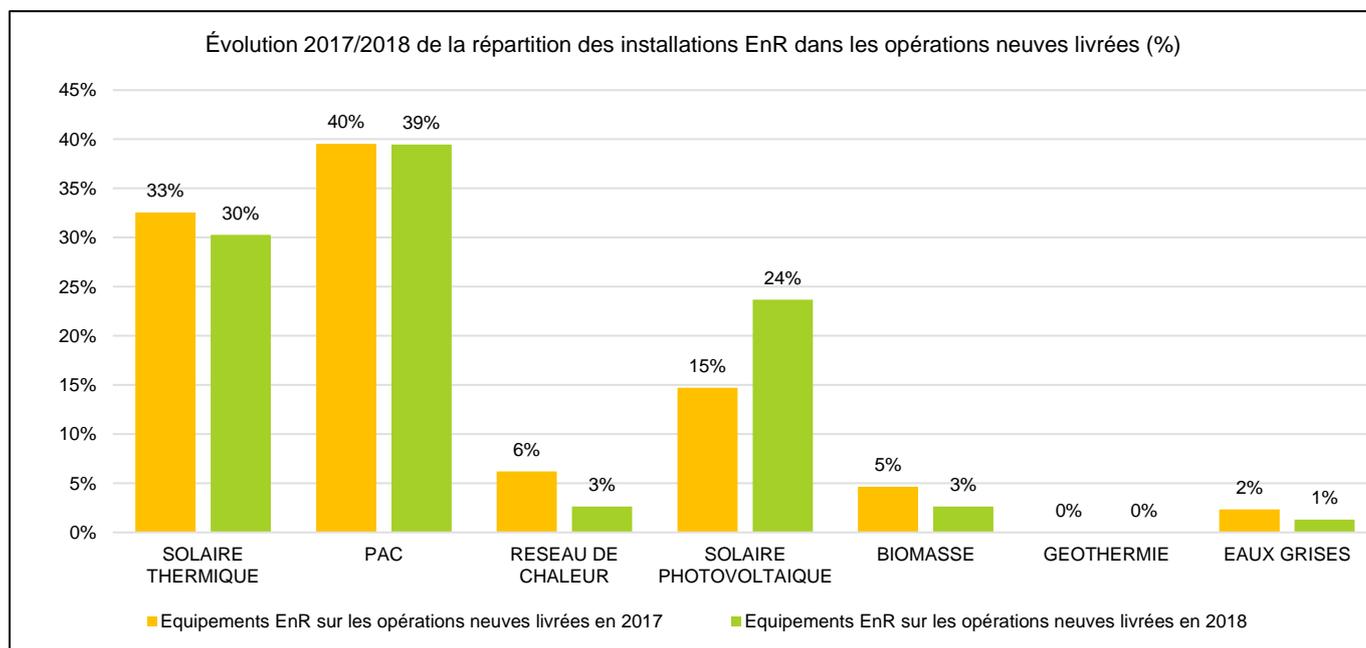
Pour répondre à cet objectif, 3F s'appuie sur des outils, à la fois pour la conception et pour la gestion des bâtiments, prenant en compte les enjeux émergents : énergies nouvelles, objets connectés, numérique, etc.

En premier lieu, le **cahier des charges construction** qui définit des niveaux d'exigence sur :

- la performance bioclimatique du bâtiment (isolation, optimisation des organes de chauffage et de production d'eau chaude) ;
- l'insertion urbaine et la qualité paysagère des opérations (orientation, ensoleillement, qualité des matériaux...).

3F s'appuie aussi sur des procédés innovants, afin de garantir la qualité, la sobriété énergétique de sa production avec :

- **l'instrumentation** au service de la maîtrise de l'énergie ;
- la création d'une **plateforme de services numériques** permettant progressivement de suivre et piloter les équipements techniques du patrimoine ;
- le maintien d'une **politique volontaire en matière d'énergies renouvelables (EnR)** en les imposant sur les opérations neuves de logements individuels comme collectifs. Ainsi, 76 équipements EnR ont été livrés en 2018. En termes de technologies, la répartition reste sensiblement la même qu'en 2017 avec une prépondérance des pompes à chaleur. À noter l'augmentation de la part relative du solaire photovoltaïque, qui amorce la tendance vers des bâtiments producteurs d'électricité sous-tendue par le label E+C- et les futures réglementations.



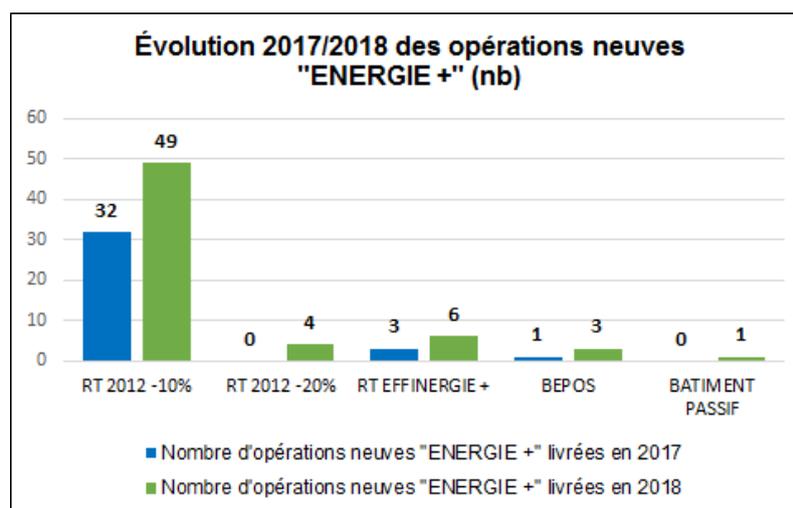
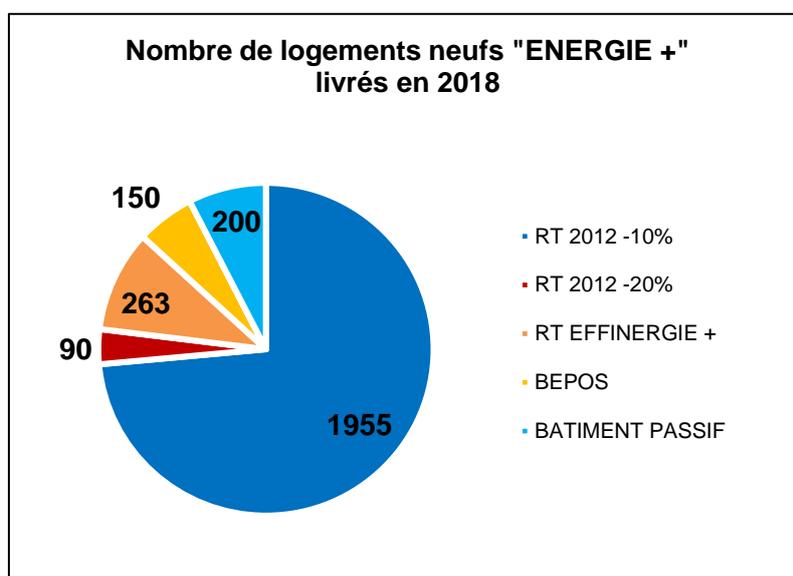
Deux actions peuvent être citées à titre d'exemples :

- l'opération de Sainte-Foy-lès-Lyon (69), avec l'installation de serveurs informatiques dans la chaufferie et placés dans un liquide minéral. Ce dernier récupère la chaleur et la transmet à la chaudière collective. Près de la moitié des besoins en eau chaude sanitaire seront couverts par cette innovation ;
- la création d'un réseau géothermique pour une résidence de 47 logements à Chambourcy (78) – par forage et avec récupération de la chaleur du sol.

Concernant la performance énergétique, 3F souhaite aussi aller plus loin que la réglementation thermique, en ayant intégré dès 2013 dans son cahier des charges construction neuve une exigence d'atteindre un niveau RT 2012 -10 %. Depuis 2017, le cahier des charges a été mis à jour pour renforcer cette **exigence à un niveau RT 2012 -20 %**.

Par ailleurs, 3F a continué à livrer des programmes exemplaires en énergie.

3F a livré en 2018 une opération de 90 logements à énergie positive à Grigny (91), dans la ZAC Cœur de ville. Labellisée BEPOS Effinergie 2013, cette opération a également été la première opération de logement social labellisée E+C-, en ayant obtenu le niveau E3C1. Par rapport à une opération réglementaire, celle-ci réduit de moitié ses besoins bioclimatiques, consomme 40 % de moins, et est cinq fois plus étanche à l'air. Elle produit également 282 MWh par an d'électricité photovoltaïque, soit l'équivalent de la consommation de 1 400 réfrigérateurs classiques, soit encore l'équivalent de la consommation de 100 foyers.

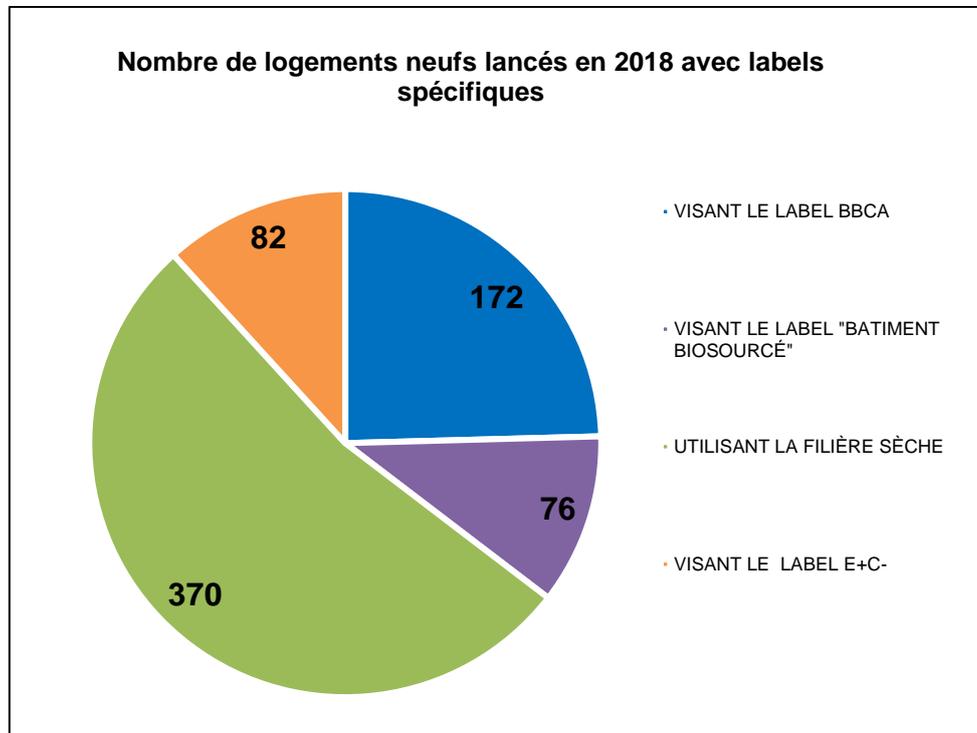


D'autre part, 3F recherche systématiquement la **certification NF Habitat HQE** pour ses opérations neuves. Cette dernière s'articule autour d'un système de management responsable, garantissant, entre autres, la maîtrise des consommations et des charges.

En Île-de-France, I3F et 3F Seine-et-Marne sont particulièrement engagées dans la démarche, au travers d'un droit d'usage en maturité 3, qui garantit l'efficacité de leur système de management responsable.

En complément de cette certification, 3F essaye, dans certains cas, d'obtenir des **labels adaptés** aux spécificités de l'opération afin de répondre plus justement aux attentes des futurs occupants et collectivités locales (Bâtiment Biosourcé, E+C-, BiodiverCity®).

En 2018, 10 % des logements mis en chantier visent ces labels spécifiques.



Après la livraison de la première résidence sociale labellisée BiodiverCity® en 2016, 3F étudie une nouvelle opération à Montreuil (93) avec les mêmes ambitions.

Immobilière 3F a également initié sa première opération selon la démarche BDF (Bâtiments Durables Franciliens) à Bonnelles (78). Cette démarche permet, en complément des certifications et labels cités ci-dessus, de confronter l'opération à un large panel de professionnels de la construction afin de faire progresser collectivement l'opération vers sa version la plus durable.

ACTION 2 - Éradiquer le patrimoine énergivore

Sur son parc existant, 3F poursuit sa politique énergétique active avec l'objectif **d'éradiquer à fin 2022 les bâtiments énergivores (étiquettes énergétiques E, F et G)**, politique soutenue par le biais des PHBB⁸.

Afin de réduire l'empreinte écologique des bâtiments et de maîtriser les charges locatives, 3F mène une politique énergétique globale en utilisant simultanément différents leviers :

- l'isolation thermique, la ventilation des immeubles et la rénovation des étanchéités ;
- l'installation de systèmes de production et de gestion du chauffage et d'eau chaude sanitaire plus performants (en particulier sur les chaufferies gaz, énergie utilisée sur les deux tiers du patrimoine) ;
- le remplacement de l'éclairage classique par des ampoules LED dans les parties communes, permettant de faire diminuer de moitié la consommation électrique des appareils lumineux.

Ainsi, en 2018, cet effort a permis de sortir un peu plus de 6 000 logements des étiquettes énergivores (E, F,G), passant ainsi le stock de 45 700 logements à 39 600.

Actuellement, 39,6 % des logements du parc 3F est en étiquette A, B ou C, avec l'objectif d'être *a minima* à 50 % en 2022.

⁸ Prêts de Haut de Bilan Bonifiés de la Caisse des Dépôts et d'Action Logement.

ACTION 3 - Promouvoir des pratiques limitant les émissions de gaz à effet de serre

3F engage aussi des actions transverses participant à la lutte contre le changement climatique, complémentaires aux actions citées ci-dessus, telles que :

- la **charte Chantiers à faible nuisance** qui s'applique aux chantiers de construction et de réhabilitation ;
- la réalisation de **reconversion de bâtiments** pour un nouvel usage et pour économiser de la ressource foncière, tel qu'à Pantin (93) avec la transformation d'anciens bureaux en 70 logements ou encore à Bagneux (92) avec la restructuration complète d'une ancienne fonderie en logements ;
- la **démarche d'analyse de cycle de vie (ACV)** appliquée à ses constructions neuves afin de quantifier et réduire l'impact environnemental des matériaux de construction. Ainsi, 3F a créé un outil d'écoconception simplifié interne, bâti selon la méthode E+C- et consolidé avec le CSTB en 2018, qui revêt un triple objectif :
 - > mesurer et comparer : réaliser une évaluation rapide de l'impact carbone des projets de constructions neuves, et comparer des solutions constructives entre elles ;
 - > sensibiliser tous les acteurs de la maîtrise d'ouvrage du groupe à la construction « bas carbone », en les familiarisant au label E+C- et à la future réglementation environnementale ;
 - > définir une stratégie d'éco-conception interne ;
 - > l'intégration des principes de l'économie circulaire dans les processus optimisant l'utilisation des ressources (notamment par le recyclage des matériaux). 3F a ainsi signé en 2018 un partenariat avec la plateforme de réemploi Cycle Up, avec laquelle trois projets ont été amorcés (Paris, Saint-Denis, Bourg-la-Reine).

Par ailleurs, tout en s'appuyant sur des bonnes pratiques de longue date en matière de gestion des espaces verts, notamment à travers les nouvelles clauses environnementales de ses contrats d'entretien, 3F a continué d'expérimenter en 2018 des modes de construction et d'exploitation plus favorables à la **biodiversité** : le compostage déployé dans plus d'une trentaine de résidences, un réseau de 54 jardins partagés en Île-de-France, l'éco-pâturage représentant 20 mois cumulés d'entretien des pelouses, etc.

Conscient qu'avec 600 hectares d'espaces extérieurs, son patrimoine détient un potentiel pour accueillir la faune et la flore urbaine, mais aussi pour sensibiliser ses locataires, 3F a matérialisé cette année son action par la signature d'act4nature, une initiative lancée par l'association EpE dans le but de mobiliser les entreprises vers l'atteinte des objectifs internationaux de protection et de valorisation de la biodiversité. Cet engagement constitue le pendant opérationnel de celui que 3F a pris en 2017 à travers le programme Nature 2050, et qui a déjà permis de financer la restauration écologique ainsi que l'adaptation au changement climatique de 16 000 m² de territoire agricole, naturel ou forestier en France.

- **Santé et confort de vie dans les logements**

Cet enjeu concerne la préservation et l'amélioration de la qualité de vie (santé et confort) à l'intérieur des logements. Il est question de qualité de l'air intérieur, d'isolation (phonique et thermique) et de luminosité.

Risques : Impact sur la santé des locataires de l'environnement.

La prise en compte de ces risques est une **opportunité** pour engager des réflexions sur le choix des matériaux utilisés dans la construction neuve et lors des travaux de rénovation mais aussi dans le choix des futurs équipements.

3F renforce les exigences environnementales présentes dans ses cahiers des charges, déploie une stratégie concrète au travers de mesures et engage des opérations d'amélioration sur ses programmes.

ACTION 1 - Agir dès la conception en élevant les standards de qualité

Le cahier des charges neuf et le niveau d'exigences attendu par NF Habitat HQE participent à garantir la qualité de vie et le confort dans les logements :

- en exigeant l'utilisation de matériaux et produits recyclables, sains, à faibles émissions de composants organiques (COV) et disposant d'un label éco-label européen ;
- en visant un confort acoustique élevé : au-delà des exigences réglementaires en matière d'isolation phonique aux bruits de chocs (bruits de pas, de déplacement de meubles...), avec pose systématique de chape acoustique et de cloisons épaisses et isolées phoniquement entre les pièces d'un même logement ;
- en tenant compte de l'insertion urbaine et de la qualité paysagère pour les nouvelles opérations (orientation, ensoleillement, qualité des matériaux...).

ACTION 2 - Agir en phase exploitation en engageant des actions préventives ou en intervenant sur certains équipements

3F agit sur les risques sanitaires et de sécurité liés à l'environnement et au bâti. Plusieurs actions sont ainsi menées :

- sur la qualité de l'eau : au-delà de nos obligations réglementaires, des analyses préventives annuelles sont réalisées par les exploitants pour mesurer le taux de légionelle dans l'eau chaude sanitaire ;
- sur la qualité de l'air intérieur : I3F a finalisé une étude sur la qualité de l'air intérieur des constructions neuves, en partenariat avec l'Observatoire de la Qualité de l'Air Intérieur (OQAI⁹). Cette étude porte sur 40 logements répartis dans 11 livraisons neuves aux caractéristiques différentes. Elle n'a pas montré d'impact spécifiquement lié à un mode constructif en particulier, mais a pu mettre en évidence des problématiques liées au développement fongique.

Au-delà de ces actions de mesures, 3F s'investit dans la réduction des rejets atmosphériques en neutralisant les cuves fioul dans le parc existant.

• Capacité d'innovation & intégration du numérique

Cet enjeu concerne la capacité de 3F à innover et à proposer de nouvelles solutions, notamment numériques mais pas exclusivement, dans l'exercice de toutes ses activités (construction, maintenance, gestion...).

Risques : Bâtiments inadaptés aux besoins et usages à long terme (évolution des modes de vie) / Perte d'efficacité, baisse d'attractivité.

La prise en compte de ces risques est une **opportunité** pour redynamiser le dialogue avec l'ensemble des parties prenantes, y compris au sein même de l'entreprise, et exploiter les atouts du numérique.

Pour 3F, l'innovation vise à créer de nouvelles pratiques ou offres en vue notamment d'améliorer la qualité de vie des locataires, de maîtriser leur pouvoir d'achat et de développer une offre constructive plus responsable. Plus largement, l'innovation est utilisée comme un vecteur d'optimisation des processus de l'entreprise.

ACTION 1 - Renforcer une culture de l'innovation collaborative et partagée

Cette préoccupation se retrouve dans le projet d'entreprise Imagine 2021 qui a donné lieu à 46 projets, dont 70 % ont débuté en 2018.

L'approche mise en place par 3F est co-construite associant les collaborateurs et les parties prenantes – locataires, réseau de start-up, écoles, entreprises.

Pour y parvenir, 3F a mis en place différents dispositifs :

⁹ Organe dédié du CSTB spécialiste du sujet depuis 2001.

- un comité numérique, constitué de plusieurs membres du comité de direction, garant de la cohérence et du suivi des projets ;
- des outils collaboratifs à destination des salariés, avec le déploiement d'Office 365 ;
- l'organisation d'un hackathon sur les coûts de construction dans le logement social., qui a réuni collaborateurs, partenaires (architectes, aménageurs, bureaux d'études, entreprises générales...) et élèves de l'école Centrale Supélec et de Paris School of Business ;
- des *learning expedition* à divers salons pour s'inspirer des pratiques digitales actuelles, en matière de location et vente de logement entre autres.

Cette démarche de co-construction s'appuie également par un pilotage des projets confié à des collaborateurs, formés aux techniques du *design thinking*, et par la constitution de groupes de travail issus d'appel à volontariat.

ACTION 2 – Développer des partenariats avec des acteurs inspirants

En complément des actions menées au sein de l'entreprise, 3F s'engage également à nouer des partenariats avec des acteurs externes innovants, des structures de recherche ou des associations qui prennent part à la ville de demain.

Cette démarche permet d'engager des projets de co-construction et de bénéficier d'expérimentations en cours de développement. Quelques exemples peuvent être cités :

- les échanges et partages avec des *start-up* dans le cadre d'**Impulse Lab** (Accélérateur d'Innovation sociale) ;
- la participation à l'**Observatoire du bâtiment connecté et communicant** (signature de la charte Bâtiment connecté, bâtiment solidaire et humain) afin de favoriser l'échange et la collecte de données ;
- le partenariat avec la **Web School Factory** (innovation numérique) afin de bénéficier d'un vivier de nouvelles idées pour favoriser la transformation numérique ;
- le partenariat en R&D avec le **CSTB** sur 4 domaines (Énergie-environnement, Santé-confort, Numérique et Économie-usage) ;
- le partenariat avec l'**Association des Compagnons Bâisseurs** afin de développer des projets avec les habitants pour la gestion et l'aménagement des logements ;
- la signature d'Act4Nature avec l'**Association Française des Entreprises pour l'Environnement** (EpE) pour protéger, valoriser et restaurer la biodiversité.

ACTION 3 – Innover, avec les collaborateurs, au service des clients

3F met en œuvre des solutions innovantes sur l'ensemble de ses activités afin d'adapter son offre aux attentes et besoins en devenir. Cette démarche passe par une recherche d'optimisation des process, au bénéfice de toutes les parties prenantes.

Quelques exemples marquants en 2018.

En matière de maîtrise d'ouvrage.

3F généralisera le BIM pour toutes ses constructions neuves dès 2021. Ce modèle, encadré par la charte Objectif BIM 2022, promet une réduction des délais et des coûts de construction, de meilleurs échanges entre les parties prenantes, des économies de matériaux et une maintenance optimisée.

Quelques chiffres concernant le BIM :

- 41 opérations concernées par le BIM (32 en neuf et 9 en rénovation), dont 6 opérations mises en chantier en 2018 ;
- acculturation de la discipline avec 57 actions d'accompagnement, ainsi que 42 sessions de formation réalisées en interne par l'équipe BIM.

L'utilisation des **technologies de l'image et de la réalité virtuelle** pour les revues de projet et les réunions de chantier, **des algorithmes d'intelligence artificielle** pour l'optimisation des rénovations

thermiques, ont été explorées via les partenariats BIMscreen¹⁰ et Tipee¹¹ signés à l'occasion du salon des maires d'Île-de-France.

En matière d'entretien et de maintenance du patrimoine

La plateforme de service **3F-Intent** est une nouvelle solution numérique au service des équipes de gérance et des équipes techniques, construite en partant des usages et des besoins des futurs utilisateurs.

Sur les 19 services identifiés dans nos activités, quatre d'entre eux ont été sélectionnés pour être prioritairement connectés à la plateforme : le chauffage individuel, le chauffage collectif, les contrats multi-techniques ou robinetterie et le service ascenseur s'agissant du suivi des pannes.

Elle permettra en 2019 aux collaborateurs utilisateurs du Groupe de suivre sur un seul outil, en quasi-temps réel, l'ensemble des interventions et des événements relatifs aux services connectés.

En matière de commercialisation

Le développement de **mini-sites dédiés à la commercialisation (Habiteo)** ou l'utilisation d'applications permettant une **multidiffusion des annonces commerciales (Ubiflow)** doit favoriser la captation de nouveaux prospects notamment sur les territoires détendus, ou pour des produits spécifiques tels les logements intermédiaires ou les résidences intergénérationnelles.

L'optimisation de la démarche commerciale passe également par la mise en place de visite virtuelle 3D du logement. Grâce à **Visitou**, les personnes intéressées peuvent ainsi visiter des biens depuis le site Web d'Immobilier Atlantic Aménagement.

En matière de gestion locative

La réalisation des états de lieux entrants et sortants sur **tablettes numériques** permet d'optimiser (délai de réalisation) et de fiabiliser (accès à l'ensemble des données) ces étapes essentielles dans la relation locataires - bailleur.

En matière de sécurisation du patrimoine

Les équipes techniques expérimentent des dispositifs connectés dans les résidences pour l'interphonie et le contrôle d'accès sans fil, tels que le proposent Intratone et Noralsy.

- **Sécurité et intégration dans les quartiers**

Cet enjeu concerne la sécurité des locataires dans leur quartier et leur résidence. Il concerne également la capacité de 3F à coopérer avec l'ensemble des acteurs locaux pour contribuer à l'intégration dans les quartiers et au développement économique de ces territoires (emploi local, achats locaux, parrainage...).

Risques : Insécurité dans les quartiers et les bâtiments / Baisse d'attractivité des bâtiments concernés / Insatisfaction des locataires et des élus / Dégradation et perte de valeur du patrimoine / Dégradation des relations avec d'autres acteurs territoriaux (associations, collectivités...)

La prise en compte de ces risques est une **opportunité** pour élargir l'intervention du bailleur à l'échelle du quartier et non plus à celle de la résidence ou du logement. Au-delà du bâti, c'est également repenser les actions à engager (acteur du lien social, acteur économique...) en lien avec les habitants ainsi qu'avec l'ensemble des acteurs locaux (associations, collectivités...).

3F a développé une politique sociale et urbaine qui se veut personnalisée, partenariale, globale et centrée sur l'habitant. Les actions définies, toujours menées dans une dynamique partenariale avec les collectivités et partenaires, interviennent sur le cadre de vie, la tranquillité, l'insertion sociale et professionnelle des habitants, l'accompagnement éducatif des enfants. Elles dépassent largement la seule question du logement.

¹⁰ BIMscreen a d'ores et déjà été utilisée pour l'opération de construction dite Garges – Corot.

¹¹ Tipee est et sera testée sur trois opérations en Normandie, à Paris et en Rhône-Alpes.

ACTION 1 – Contribuer à l'aménagement des quartiers

Pour favoriser la qualité de vie dans ses résidences, 3F participe à la transformation des quartiers les plus en difficulté afin de les redynamiser en s'impliquant dans de nombreux projets de **renouvellement urbain**.

L'ensemble des travaux du programme de l'Anru 1 ont été lancés, soit 8 248 démolitions, 14 001 réhabilitations et 12 521 résidentialisations

Les dernières opérations du programme Anru1 devraient toutes être achevées au cours de l'année 2019. Dans un même temps, les sociétés du Groupe réalisent des opérations hors dispositif Anru afin d'apporter, en accord avec les collectivités, une solution à l'obsolescence technique ou commerciale, de certains patrimoines.

Parallèlement, dans le cadre du NPNRU, après la signature de nombreux protocoles de préfiguration en 2017, plusieurs opérations ont démarré en 2018, tant en Île-de-France qu'en région.

Par ailleurs, 3F, dans la convention quinquennale d'Action Logement (**Action cœur de ville**) pour lutter contre la fracture territoriale, contribue à la revitalisation des centres bourgs anciens. À titre d'exemple, la construction de 80 logements sociaux à Cesson, commune périurbaine de Seine-et-Marne, contribue à l'attractivité du centre-bourg et évite également l'étalement urbain.

ACTION 2 - Assurer la tranquillité des habitants

3F a structuré depuis 2015 un plan Sureté-Tranquillité qui s'articule autour d'une quinzaine d'objectifs opérationnels structurés en plusieurs axes stratégiques, dont le déploiement de la vidéo protection, des programmes de démolition des bâtiments les plus sensibles et des actions de surveillance humaine.

Plusieurs actions sont développées :

- optimiser **la connaissance des situations**. En 2018, Immobilière 3F a défini et appliqué une classification sûreté de son patrimoine francilien et a également contribué à la création et à l'expérimentation de l'observatoire des incivilités sur deux territoires, à Chennevières-sur-Marne (94) et Vigneux-sur-Seine (91) ;
- engager des **actions de prévention** contre la délinquance en lien avec des associations, notamment la Fondation étudiante pour la ville (accompagnement social individualisé) ou encore la coopération avec la Direction interrégionale d'Île-de-France de la protection judiciaire de la jeunesse¹².

ACTION 3 – Contribuer au vivre ensemble

3F s'efforce de créer les conditions favorables au bien-vivre ensemble en mettant en place :

- **des espaces de jeu** : 3F fait le choix fort d'apporter aux enfants un équipement qui leur permet de se divertir et qui, parfois, constitue la seule offre de ce type dans leur environnement immédiat ;
- **des jardins partagés** qui répondent à une véritable aspiration sociale intergénérationnelle : besoin de verdure, envie de tranquillité, volonté de se consacrer davantage à la nature. 3F entend accompagner cette tendance de fond. D'où la création en Île-de-France d'une cinquantaine de jardins partagés, espaces cultivés en pied d'immeubles, jardins familiaux – qui sont entretenus par les habitants d'un même quartier.

Le bien-vivre ensemble se construit également par des **initiatives participatives** avec les habitants, telles que :

¹² Convention-cadre signée en 2017. Dans ce cadre, les équipes de terrain accueillent, sur la base du volontariat, des jeunes ayant commis une infraction pénale. Les mesures de réparation pénale se traduisent concrètement par une mise en situation de travail chez 3F, tels que les tâches d'entretien, le suivi technique, les échanges avec les locataires, avec un objectif clé : aider les jeunes à prendre un nouveau départ.

- des diagnostics partagés dans le cadre de projets de gestion de site ;
- des appels à projets auprès des habitants et des associations permettant le financement et l'accompagnement d'initiatives locales. En 2018, dans le cadre de la 4^{ème} édition de l'appel à projets **Faites bouger votre quartier**, 22 projets ont été retenus (actions de convivialité, développement de jardins partagés, programme d'alphabétisation) et ont bénéficié d'une aide financière allant d'une centaine d'euros à 2 000 €.

ACTION 4 - Contribuer au développement économique en appui aux initiatives locales

3F accompagne l'installation de nouveaux services de proximité sur le patrimoine 3F : ressourceries, services dédiés à la petite enfance, maison de service au public, dont la conciergerie solidaire coconstruite avec les entreprises du secteur d'Aubervilliers (93).

Cette action se traduit aussi par l'**implantation de commerces et de locaux professionnels** en pieds d'immeuble. Plus de 2 000 commerces contribuent ainsi à la cohésion sociale des quartiers, tout en répondant aux attentes fortes des collectivités en termes d'animation commerciale.

3F intervient également en soutenant la **formation et l'emploi des habitants** en ciblant plus particulièrement le public jeune et féminin, par la mise en place **d'ateliers chantiers d'insertion** ainsi que par la consolidation de ses partenariats avec les structures d'insertion par l'activité économique.

À titre d'exemples : Immobilière Rhône-Alpes, à Rive-de-Gier (42), a organisé en partenariat avec les centres sociaux et culturels de la ville, des chantiers éducatifs destinés aux jeunes des quartiers ; ou encore Immobilière Centre Val de Loire qui soutient l'association **100 chances 100 emplois**.

De façon plus globale, les **clauses d'insertion** mises en œuvre dans le cadre de marchés de travaux ont totalisé à fin 2018, plus de 300 000 heures, représentant l'équivalent de 189 emplois.

- **Diversité et mixité sociale**

Cet enjeu concerne le rôle et les actions de 3F pour assurer la diversité et la mixité des populations dans les quartiers/résidences.

Risques : Phénomène de communautarisme dans certains bâtiments / Exclusion de certaines populations et phénomène de « ghettoïsation » / Insatisfaction des locataires et des élus

La prise en compte de ces risques est une **opportunité** pour élargir l'offre proposée et l'adapter aux nouveaux besoins tout en créant les conditions nécessaires à un accès facilité au logement.

Quelle soit sociale, fonctionnelle ou intergénérationnelle, 3F répond à la mixité en proposant une offre diversifiée tenant compte des besoins (logement familial ou hébergement au sein d'une structure) et des ressources (catégorie de financement), tout en favorisant l'accès au logement pour ceux qui en ont le plus besoin.

ACTION 1 - Proposer une offre diversifiée à prix maîtrisés et accessibles aux ménages ayant des ressources contraintes

3F propose ainsi **différents types de produits**, de l'hébergement d'urgence à l'accession sociale à la propriété. En 2018, 3F a livré plus de 10 000 nouveaux logements familiaux et près de 1 150 places en résidences thématiques.

Ce nouveau patrimoine, conventionné à 90 %, comprend notamment 2 882 logements PLAI, soit 29 % du total livré, pour répondre aux besoins en logement des plus démunis.

Pour accompagner les jeunes, plus de 2 700 logements de type T1 et T2 auront été livrés, soit 35 % du volume total.

Pour compléter l'offre, 3F investit aussi sur les logements en accession sociale et accompagne les parcours résidentiels par la vente de logements dans le patrimoine locatif : 1 160 actes authentiques ont été signés concernant la vente dans le parc existant et 221 logements ont été livrés en accession sociale.

ACTION 2 - Favoriser l'accès au logement

Dans l'ensemble des sociétés 3F, les commissions d'attribution ont examiné plus de 29 600 dossiers de candidature et ont accordé 22 180 attributions.

La démarche engagée par 3F, **Un logement adapté à tous**, se traduit par un taux de refus pour motif de ressources de seulement de 1,45 % sur l'ensemble des candidatures présentées.

Parmi les caractéristiques majeures des attributions 2018, on notera que :

- 70 % des locataires entrants disposent de revenus inférieurs à 60 % des plafonds de ressources ;
- 1 841 logements ont été attribués à des demandeurs relevant du Dalo ;
- plus de 6 500 logements ont été attribués à des jeunes de moins de 30 ans ;
- 115 baux glissants et 118 baux associatifs ont été signés avec des associations développant des solutions d'insertion par le logement portant à 1 139 le volume de baux de ce type à fin 2018.

Par ailleurs, depuis 2013, 3F propose des logements en **colocation**. Cette initiative a permis de loger près de 500 jeunes au total.

- **Accompagnement des locataires tout au long de leur parcours**

Cet enjeu concerne la capacité de 3F à accompagner ses locataires tout au long de leur parcours et assurer la mobilité au sein de son parc. Le sujet de l'accession à la propriété fait également partie de cet enjeu.

Risques : Mauvaise optimisation de l'occupation du parc locatif / Problèmes de solvabilité des locataires lorsque le logement ne correspond pas à leurs besoins/revenus

La prise en compte de ces risques est une **opportunité** pour assurer une occupation adaptée des logements tout en garantissant une prise en compte des besoins et aspirations des locataires.

ACTION 1 – Accompagner les publics fragiles

En cohérence avec sa vocation sociale, 3F développe son dispositif pour garantir l'accès et maintien des publics fragiles dans les logements, notamment avec, à l'échelle du Groupe, les 56 postes existants de chargés d'accompagnement social.

Ces collaborateurs ont en charge :

- de mettre en place des parcours d'accès au logement - établir une évaluation approfondie des situations, solliciter les dispositifs existants de solvabilisation et de suivi social ;
- de rencontrer les familles (permanences, rendez-vous à domicile...) pouvant être confrontées à des difficultés de paiement et participer avec ses partenaires à la mise en place d'actions visant à la solvabilisation des locataires (FSL Maintien, plans d'apurement, rappels d'APL, permanences ...)
- d'établir des analyses d'occupation sociale ou des diagnostics sociaux d'un immeuble ou d'un site, notamment dans le cadre d'opérations de réhabilitation ou de renouvellement urbain.

ACTION 2 : Adapter le logement à l'évolution des besoins du locataire

Le Groupe participe aussi activement au maintien à domicile des locataires en perte d'autonomie, liée au vieillissement ou au handicap, en investissant régulièrement dans des travaux d'adaptation des logements – 788 logements adaptés dans l'année sur tout le territoire.

3F contribue également au relogement des familles en situation sociale particulière (sur ou sous-occupation, présence de personne handicapée, inadaptation au logement) en recherchant, en lien avec les services concernés, un logement adapté et en accompagnant, si besoin, la famille dans son projet de déménagement / emménagement.

ACTION 3 – Favoriser la mobilité

Afin de répondre aux attentes des locataires en termes de mobilité, 3F met en œuvre différents dispositifs pour favoriser la mobilité au sein de son parc :

- **la vente** qui permet à des locataires chaque année de réaliser leur projet immobilier. Avec 57,8 % des ventes réalisées auprès des locataires 3F, et plus globalement 72,2 % des locataires HLM, 3F donne l'opportunité à toujours plus de familles modestes de progresser dans leur parcours résidentiel et de se constituer un patrimoine.
- 3F sécurise par ailleurs le parcours du locataire accédant avec la mise en place d'un dispositif complet, jalonnant tout le processus de vente, dont un conseil en financement, une garantie de rachat et de relogement et une formation au fonctionnement des copropriétés.
- **les mutations internes** : près de 2 600 locataires ont pu en 2018 changer de logement au sein du parc 3F.
- **le dispositif Vivre en région**, mis en place en 2013 par I3F pour accompagner la mobilité des locataires franciliens vers les régions, a permis en 2018 de concrétiser 57 attributions. Depuis le début du dispositif, près de 3 000 locataires 3F ont été sollicités et 354 ont pu bénéficier d'une attribution de logement.
- **la bourse d'échange** de logements pour ses locataires facilite la permutation entre locataires. Ce dispositif a ainsi permis en 2018 à 262 familles de changer de logement.

- **Qualité de services et relation locataire**

Cet enjeu concerne la qualité de la relation entre 3F et ses locataires. Il s'agit pour 3F d'entretenir le dialogue avec les locataires et leurs représentants, de répondre aux demandes/réclamations et de proposer de nouveaux services.

Risques : Perte d'attractivité notamment en phase de commercialisation (prospect) / Désinvestissement des locataires dans l'entretien des appartements et des parties communes / Dégradation du patrimoine lorsque les locataires ne se sentent pas écoutés/accompagnés.

La prise en compte de ces risques est une **opportunité** pour développer et maintenir un dialogue avec les locataires et répondre rapidement et efficacement à leurs attentes. Cela doit également être l'occasion de renforcer l'écoute client.

ACTION 1 – S'inscrire dans une relation client active

3F s'attache, au travers de son organisation et des supports utilisés, à développer une relation dynamique et de proximité avec ses locataires. Cette volonté se traduit par la mise en place :

- d'un réseau de gardiens présents sur les sites avec des permanences quotidiennes ;
- d'un centre d'appels (Service clientèle 3F) ouvert sans interruption de 8h30 à 18h30 du lundi au vendredi. Répartis sur les sites de Pantin et de Blois, 60 conseillers clientèle, répondent aux questions administratives et techniques (706 683 appels traités en 2018) ;
- d'une assistance week-end (du vendredi soir 18h30 au lundi matin 8h30) qui fait appel à des professionnels qui prennent toutes les dispositions pour répondre aux situations d'urgence, en cas d'incidents importants, assurer une présence propriétaire en cas d'incendie, d'explosion, de tempête, remédier aux défauts imprévisibles de certains équipements communs ;
- d'un outil de gestion de la relation client permettant le partage des demandes clients et interventions ;
- d'un extranet Client proposant au locataire d'accéder notamment à sa situation de compte, son relevé de compteur eau, mais aussi de saisir des demandes administratives et techniques.

Le développement de ces différents canaux permet de rendre l'information plus accessible, d'alléger les démarches administratives... Depuis plusieurs années, 3F développe les modes d'échanges digitalisés (notamment extranet) tout en gardant un contact de proximité.

ACTION 2 – Développer de nouveaux services répondant aux besoins et attentes des clients

3F réalise l'ensemble de ses activités dans le respect des orientations portées par la norme ISO 9001 version 2015 afin d'en garantir la qualité et le suivi.

Les prestations 3F répondent aux engagements qualité qui s'articulent autour de 5 thématiques :

- l'accueil des nouveaux locataires ;
- l'amélioration et l'entretien du cadre de vie ;
- la gestion des demandes clients ;
- la participation des habitants ;
- l'entrée ou le départ du locataire.

Au-delà du souci de qualité de service rendu, 3F met également l'accent sur l'adaptation de ses services aux besoins de ses prospects et clients. Cette démarche se traduit notamment par la mise en place de services tels que :

- le contrat **Coup de pouce sénior**, proposé aux locataires de 75 ans et plus (1 100 locataires adhérents à ce service), permettant de bénéficier de prestations de petit bricolage et d'entretien dans leur logement ;
- le contrat **Confort**, proposant aux locataires franciliens, via un abonnement, de bénéficier de l'entretien régulier des équipements de leur logement.

ACTION 3 - Être à l'écoute de nos clients

Les engagements en faveur de la qualité de service rendu aux locataires font l'objet de mesures régulières :

- les **enquêtes Nouveaux entrants**, 11 836 réponses ont été collectées en 2018 avec un taux de satisfaction prestations 3F de 92 % au niveau du groupe ;
- les **enquêtes Post-réhabilitation**, 13 opérations de réhabilitation ont fait l'objet d'une enquête de satisfaction auprès des locataires. Ils étaient 84 % à être satisfaits des travaux réalisés dans la résidence et 82 % des travaux réalisés dans le logement ;
- des **enquêtes ponctuelles** et ciblées sur une thématique ou sur un patrimoine, comme celle menée sur un ensemble de programmes à Argenteuil (95) afin d'évaluer l'efficacité des plans d'actions mis en œuvre.

D'autres dispositifs sont déployés pour un travail de co-production avec les habitants, de manière générique ou spécifique, autour d'un projet, tel que :

- l'interpellation d'un **panel de locataires** (plus de 400 locataires inscrits en 2018) interrogé via Internet sur des projets d'amélioration ou de nouveaux services envisagés par 3F. En 2018, le Panel a été sollicité notamment sur les enjeux environnementaux liés à 3F (taux de retour de 77 %) ainsi que sur leurs attentes concernant l'espace d'accueil 3F sur site (taux de retour de 85 %).
- **l'enquête réalisée auprès des gestionnaires** travaillant avec 3F Résidences afin de recueillir leurs avis concernant l'état du patrimoine en vue d'établir de façon conjointe le Plan stratégique de patrimoine de 3F Résidences (146 réponses collectées).

Par ailleurs, 3F s'appuie sur un cadre institutionnel afin de répondre aux besoins et aux attentes de ses locataires :

- la concertation avec les habitants dans le cadre de projets de réhabilitations pour impliquer le locataire dans les travaux de sa résidence ;
- les conseils d'administration dans lesquels siègent des représentants des locataires ;
- les conseils de concertation locative (CCL), dans lesquels siègent les représentants des locataires.

- **Qualité de vie au travail**

Cet **enjeu** concerne la capacité de 3F à offrir une bonne qualité de vie au travail à ses collaborateurs, notamment en permettant un équilibre entre la vie privée et la vie professionnelle, en donnant des responsabilités et de l'autonomie afin que les collaborateurs s'épanouissent et s'engagent.

Risques : Absentéisme, *turnover* / Démotivation des collaborateurs / Souffrance au travail / Manque d'attractivité pour les recrutements

La prise en compte de ces risques est une **opportunité** de définir les conditions de bien-être au travail (télétravail, équilibre vie pro/ vie perso...), d'améliorer la productivité et la marque employeur.

ACTION 1 - S'engager pour une meilleure qualité de vie au travail

Dans le cadre de l'accord QVT, et suite à l'expérimentation réussie menée en 2017, 3F a initié le déploiement du télétravail sur le dernier trimestre de l'année. Cette nouvelle forme d'organisation du travail offre l'opportunité de mieux concilier vie personnelle/vie professionnelle pour les salariés qui ont des temps de trajets domicile/travail significatifs en particulier.

Désireuse d'évaluer la qualité de vie au travail, 3F a organisé un baromètre social en 2018 dans le cadre de l'accord sur la qualité de vie au travail. Treize thématiques y ont été abordées pour donner la parole aux collaborateurs et collaboratrices sur leurs conditions de travail, leurs relations au travail, la rémunération, les avantages sociaux, le management, la gouvernance et la communication, l'organisation, etc.

2 302 collaborateurs et collaboratrices ont répondu à cette enquête, 68 % ont exprimé leur satisfaction de travailler chez 3F et 91 % d'entre eux se déclarent engagés. Un plan d'actions sera prochainement décliné.

Dans le cadre de l'accord QVT, et suite à l'expérimentation menée en 2017, 3F a initié le déploiement du télétravail.

ACTION 2 – Investir pour la santé et la sécurité des collaborateurs

La politique active de 3F en matière de santé et sécurité est conduite en lien avec les CHSCT, régulièrement consultés, 70 fois cette année.

Cette politique est structurée par les documents uniques d'évaluation des risques professionnels (DUERP), revus cette année, mettant ainsi en avant l'importance des actions de prévention des risques professionnels et des risques psychosociaux.

D'autres actions ont eu lieu en 2018, telles que :

- le déploiement d'un programme d'accompagnement des salariés en difficultés avec la mise en place d'une ligne de soutien psychologique et l'orientation des salariés en difficulté vers une assistante sociale ;
- la gestion des situations individuelles et collectives difficiles, notamment avec la création d'un guide de prévention des addictions ;
- la poursuite des formations liées à la sécurité – 908 stagiaires formés cette année – et le suivi des accidents de travail ;
- l'attention particulière faite auprès des salariés lors de leur reprise à la suite d'un arrêt maladie ou accident de travail avec l'entretien de retour.

- **Diversité et équité**

Cet **enjeu** concerne la capacité de 3F à favoriser la diversité en agissant notamment sur les inégalités professionnelles entre les femmes et les hommes, en intégrant des salariés de tous horizons, des travailleurs en situation de handicap ou encore en favorisant l'intergénérationnel.

Risques : Manque d'attractivité pour les recrutements / Décalage entre valeurs de l'employeur et la mission sociale de l'entreprise / Impact sur l'image et la valeur de la marque employeur

La prise en compte de ces risques est une **opportunité** pour améliorer la cohésion sociale, et accroître l'attractivité de 3F auprès des jeunes talents.

ACTION 1 - Assurer l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes

3F continue de veiller à la mixité professionnelle et poursuit ses engagements pour maintenir la parité dans l'accès à la formation et l'équilibre dans les rémunérations, et améliorer l'accès à l'emploi dans les métiers pour lesquels il subsiste une disparité, notamment les gardiens et les métiers de gestion locative.

En 2018, 3F renforce encore son engagement dans l'égalité professionnelle. Les femmes restent majoritaires dans l'effectif total à fin décembre avec 54,7 %. Elles représentent 44 % de l'encadrement supérieur (chefs de service, directeurs et mandataire social) et 31 % du top management (directeurs et mandataires sociaux).

Afin de faciliter l'exercice de la parentalité dans la vie professionnelle, en plus du don de jours pour enfant malade, 3F accompagne les personnes en congé maternité, parental ou d'adoption avec leur manager pour gérer au mieux la reprise de leur poste.

Le bon résultat de l'index des égalités femmes-hommes, avec 84/100, illustre ainsi les efforts de 3F dans ce domaine.

3F s'inscrit par ailleurs dans la démarche du mouvement HLM avec le témoignage d'Anne-Sophie Grave lors du congrès HLM, dans le cadre de la charte d'engagement en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes¹³.

ACTION 2 – Soutenir l'emploi et l'insertion du personnel handicapé

Les sociétés 3F soutiennent l'emploi, l'insertion et le maintien dans l'emploi des personnes en situation de handicap, en accompagnant notamment les salariés dans leur demande de reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé ou de tout autre titre délivré par la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées, et tout au long de leur carrière professionnelle.

Elles emploient 181 personnes en situation de handicap, soit un taux d'emploi de 7,64 % pour l'UES, très largement supérieur au taux légal et au taux moyen des entreprises françaises.

ACTION 3 – Accroître l'insertion professionnelle des jeunes

Concernant les futurs jeunes talents, 3F poursuit sa politique volontariste en faisant connaître l'ensemble des métiers pour recruter les étudiants, les fidélisant et les formant grâce aux stages et à l'alternance. Pour ce faire, l'année 2018 fut marquée par :

- une participation à neuf événements orientés « étudiants / jeunes diplômés » (forums et *jobs dating*) ;
- la signature ou le maintien de trois partenariats associatifs visant à l'insertion professionnelle ;
- l'organisation de huit actions ciblées (conférence, présentations de nos métiers en amphi, séminaire d'intégration, événements sportifs, journée thématique en agence...).

Les jeunes de moins de 25 ans représentent près de 4 % des effectifs et 27 % des recrutements CDD et CDI en 2018, en ligne avec l'objectif fixé.

¹³ L'application réelle et effective de l'égalité, au-delà de sa reconnaissance en droit.

L'élimination des stéréotypes sexués et des inégalités qui en découlent dans les différents actes de décision, de gestion, de production, de management et de communication.

La participation équilibrée des femmes et des hommes dans les différentes instances de décisions et de représentation.

La prévention et la lutte contre les formes de discriminations fondées sur le genre et contre les violences sexistes et sexuelles.

- **Employabilité, formations**

Cet enjeu concerne la capacité de 3F à former ses collaborateurs et à faire évoluer leurs compétences tout au long de leur carrière. Il s'agit notamment d'accompagner les transformations des métiers et de permettre la mobilité interne.

Risques : Difficulté à tenir son poste / Faible mobilité professionnelle / Turn-over / Sentiment d'insécurité des collaborateurs vis-à-vis de leur avenir professionnel / Manque d'attractivité pour les recrutements

La prise en compte de ces risques est une **opportunité** pour développer les compétences et les talents des collaborateurs en lien avec les évolutions technologiques et sociétales (ex. : outils numériques) / Accompagner la mobilité interne et l'évolution des postes

ACTION 1 - Former les collaborateurs

Les nombreuses actions de formation qui ont été suivies par les collaborateurs 3F au cours de cette année visaient précisément à leur donner les moyens de développer les compétences nécessaires à la mise en œuvre concrète des objectifs du projet d'entreprise.

Parmi les principaux axes, on peut citer trois préoccupations fortes : l'accompagnement à la transformation numérique du groupe, le développement durable, et le souci d'un bon niveau de qualité de vie au travail pour tous les collaborateurs.

Ainsi, en 2018, ce plan formation a représenté plus de 51 000 heures.

De plus, 3F a renforcé son engagement au profit de l'employabilité en favorisant et développant les parcours et démarches certifiants, telles que la mise en place de la VAE visant l'obtention du BTS Professions immobilières et du diplôme d'État de Conseiller en économie sociale et familiale (CESF), ou encore la certification École des Ponts pour le métier d'assistant à maîtrise d'ouvrage.

Afin de mieux accompagner les salariés, ceux-ci ont également un libre accès au *Formabook*, le catalogue 3F, qui met l'accent sur des formations autour de l'efficacité personnelle et du management d'équipe (analyse de la charge de travail, gestion des ressources humaines ou gestion de projet).

ACTION 2 – Gérer les carrières des collaborateurs

Pour accompagner les salariés dans leur carrière, la politique de GPEC¹⁴ est en cours de structuration. Elle vise plusieurs objectifs : identifier les compétences de demain et s'assurer de l'adéquation entre les ressources actuelles et leur capacité de développement, prévenir les risques professionnels et accompagner le vieillissement, poursuivre la politique d'embauche et d'intégration des jeunes, accompagner l'évolution des métiers et identifier des aires de mobilité entre les différents emplois de l'entreprise.

Elle permettra d'évaluer, sur la base d'une même échelle, les compétences des collaborateurs et de faire le lien avec la définition des besoins de formation qui en découleront, ainsi que de disposer de référentiels emploi et compétences pour l'ensemble du groupe.

- **Éthique des affaires et confidentialité**

Cet enjeu concerne l'exemplarité des pratiques dans la conduite des affaires (lutte contre la corruption, devoir de vigilance, droit de la concurrence...), ainsi que les politiques mises en œuvre pour assurer la confidentialité des données personnelles.

Risques : mise en cause de la responsabilité de 3F (responsabilité civile, administrative et pénale) / dégradation de l'image et de la valeur de la marque / perte de confiance des locataires, des élus des collectivités et/ou partenaires

¹⁴ GPEC : Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences.

La prise en compte de ces risques est une **opportunité** pour instaurer des relations transparentes et de confiance avec les parties prenantes, produire les outils nécessaires à la bonne conduite des affaires (politiques internes, chartes, codes...) et assurer la confidentialité des données.

Action 1 – Garantir l'exemplarité des pratiques

L'année 2018 a été marquée par la mise en œuvre de la loi Sapin II sur la transparence, la lutte contre la corruption et la modernisation de la vie économique que 3F a souhaité élargir à la fraude au sens large (corruption, détournement d'actifs et manipulation des états financiers).

L'exercice de cartographie du risque de fraude a identifié 49 schémas de fraude distincts. Les deux cycles les plus exposés sont les achats et la gestion des stocks. La cartographie des risques fait apparaître la description du dispositif de maîtrise des risques ainsi que les critères d'alerte pour chaque type de risque et chaque public exposé.

Le code de conduite, qui manifeste l'engagement de l'entreprise dans une démarche de prévention et de détection des faits de fraude et de corruption, illustre les types de comportements à proscrire, susceptibles de caractériser des faits de corruption, et pose la politique du groupe relative aux cadeaux et invitations ainsi qu'au mécénat et au *sponsoring*. Il fait état du dispositif des sanctions disciplinaires.

En parallèle :

- une politique en matière de frais professionnels et de notes de frais a été rédigée afin de poser un cadre d'engagement à ces dépenses ainsi que des plafonds ;
- une circularisation des fournisseurs, en lien avec la politique en matière d'invitations et de cadeaux, a été réalisée (6 240 fournisseurs au total) ;
- le dispositif d'évaluation des fournisseurs a été formalisé.

Sur le volet de la prévention de la corruption, destinée aux partenaires les plus à risques, les contrôles demandés ont été mis en place. En 2019, il restera à intégrer une clause anticorruption aux conditions générales d'achat des marchés de gré à gré, inférieurs à 25 000 € HT.

Sur le volet de l'évaluation des fournisseurs, préalable à l'entrée en relation d'affaires, les contrôles demandés sont d'ores et déjà effectués lors de la phase d'attribution du marché (identité, nature et objet de la relation, expertise du fournisseur, sous-traitance, modalités et flux de paiement...).

Action 2 - Assurer la confidentialité des données

3F s'est mis en conformité avec les principes du Règlement Général pour la Protection des Données (RGPD), notamment à travers :

- la désignation d'un délégué à la protection des données mutualisé pour l'ensemble des filiales (hors IAA) ;
- le renforcement du réseau des correspondants à la protection des données.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration d'Action Logement Immobilier de décembre 2018 a validé la Charte de protection des données personnelles.

Cette charte définit la finalité, le champ des missions et les responsabilités liés à la thématique de traitement des données à caractère personnel au sein d'Action Logement Immobilier et ses filiales.

Elle précise également :

- la stratégie globale de conformité ;
- l'organisation générale entre les différentes entités ;
- les principes, les règles et les méthodes que doivent appliquer les filiales sur leur périmètre : traitements, collectes, échanges, durées de conservation, sécurité, etc... ;
- le rôle des délégués à la protection des données ;
- le cadre du traitement ou de la consolidation des données personnelles des filiales dans l'intérêt du Groupe.

5. ÉVOLUTION – PERSPECTIVES D’AVENIR DU GROUPE

L’année 2019 se caractérisera pour le groupe 3F par un niveau d’activité qui restera soutenu, tant sur le développement de l’offre nouvelle de logements locatifs sociaux que sur l’investissement dans le parc existant avec la poursuite des travaux de rénovation thermique. La politique de vente sera amplifiée et viendra en soutien au développement.

Dans cette perspective, 2019 verra la création d’une direction de l’accession couvrant pour l’Île-de-France à la fois l’activité de vente dans l’ancien et le développement d’une offre d’accession sociale dans le neuf, pour répondre à une demande croissante des territoires.

La mise en œuvre de la stratégie territoriale se poursuivra, avec la finalisation de l’intégration des patrimoines repris auprès de Néolia en région Occitanie et Paca, et la fusion prévue au mois de juin entre Immobilière Méditerranée et Logéo Méditerranée pour créer 3F Sud.

Le groupe 3F se mobilisera sur les nouveaux dispositifs mis en place par Action Logement dans le cadre du plan d’investissement volontaire : résorption de l’habitat indigne, transformation de bureaux en logements, traitement de copropriétés dégradées.

Dans le cadre du NPNRU, de nouveaux projets passeront en phase opérationnelle, avec le lancement de premières démolitions, par exemple en Île-de-France, à l’Haÿ-les-Roses (60 logements), ou Garges-lès-Gonesse (113 logts), en région, pour Immobilière Basse Seine à Cléon (90 logements) ou pour 3F Centre Val de Loire à Romorantin (20 logements).

Par ailleurs, le travail d’élaboration des projets de requalification de centre-bourgs anciens dans le cadre du plan Action cœur de ville pour lutter contre la fracture territoriale va s’intensifier.

Enfin la transformation numérique du groupe au service de ses parties prenantes, clients, collectivités, partenaires, collaborateurs, entrera dans sa phase opérationnelle. De premières concrétisations du projet d’entreprise 2018-2021 seront ainsi expérimentées ou déployées, comme l’extension du BIM en gestion, la plateforme de services 3F-Intent, l’enrichissement des services proposés aux locataires via l’extranet client, la configuration du nouvel espace d’accueil, ou encore l’expérimentation de nouveaux outils pour faciliter et accélérer la commercialisation des logements.

6. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L’EXERCICE DE CONSOLIDATION

Aucun événement important de nature à remettre en cause les résultats financiers communiqués n’est survenu entre la date de la clôture de l’exercice et la date d’établissement du présent rapport.

SECONDE PARTIE

ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

1. INFORMATIONS ÉCONOMIQUES ET FINANCIÈRES

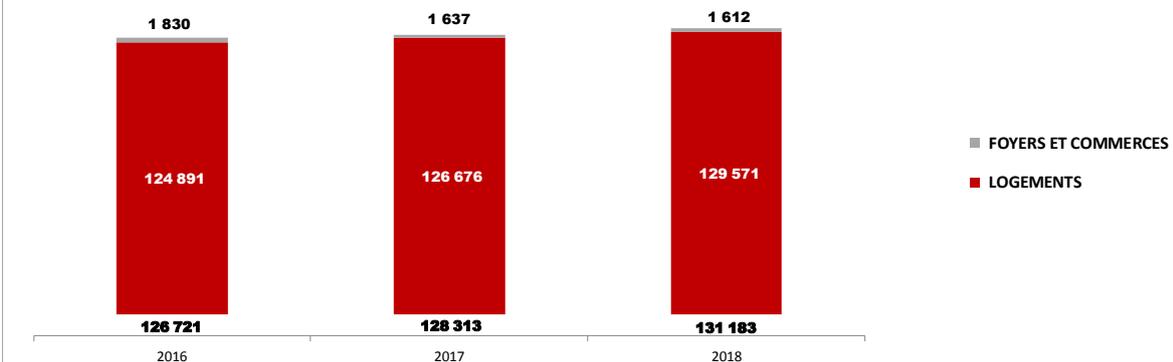
1.1. Activité de la société – Situation et évolution de l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé – Progrès réalisés ou difficultés rencontrées

1.1.1. Chiffres clés et analyse de l'activité

Répondre aux besoins des territoires

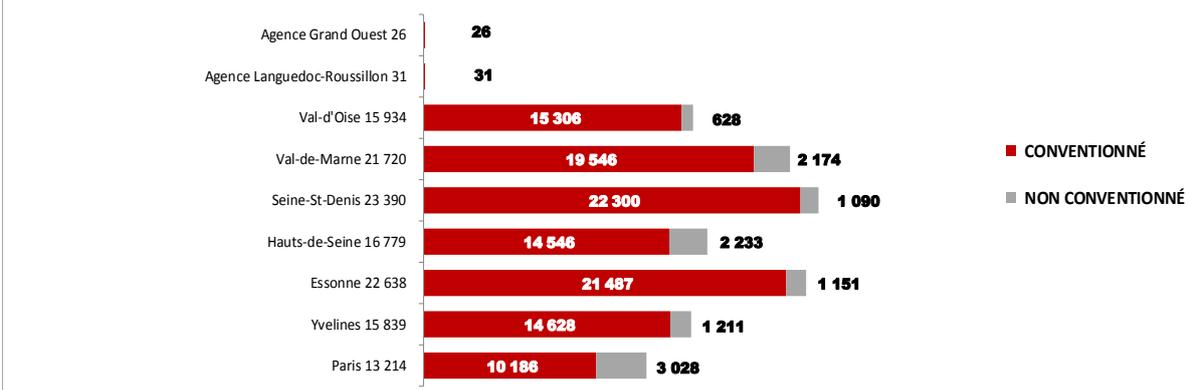
• Patrimoine Immobilier 3F

Nombre de lots gérés au 31 décembre

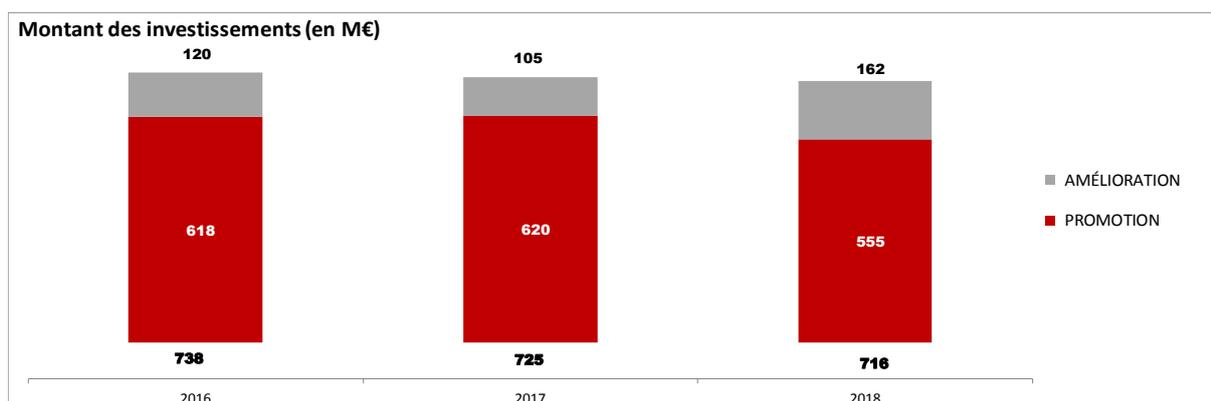


• Patrimoine par département

Répartition du patrimoine de logements familiaux d'Immobilier 3F par département (129 571 au 31 décembre 2018)

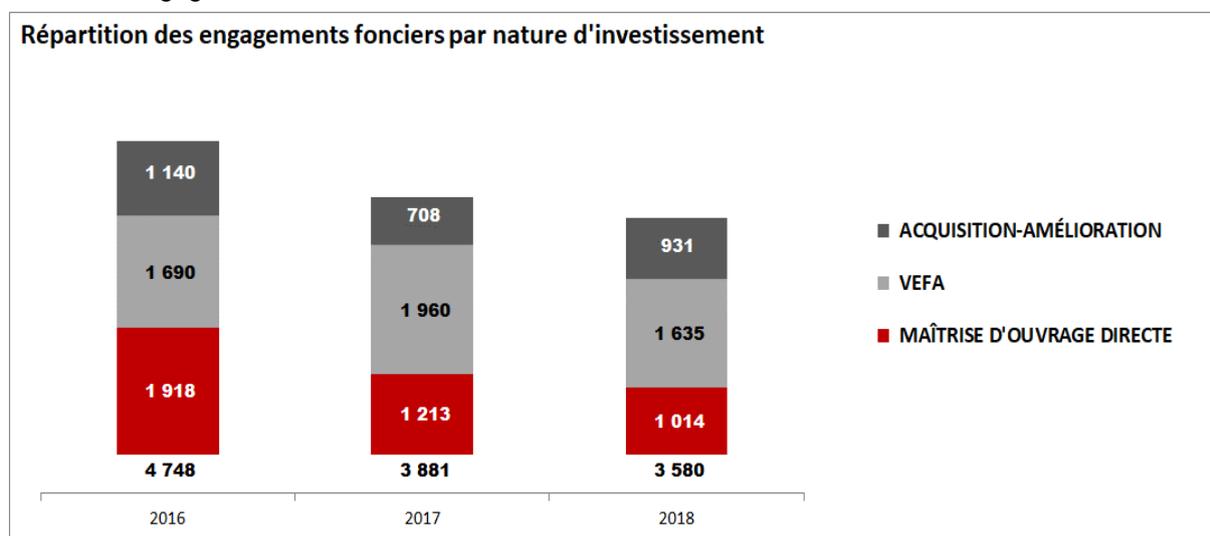


- Investissements



- Le développement

Engagements fonciers

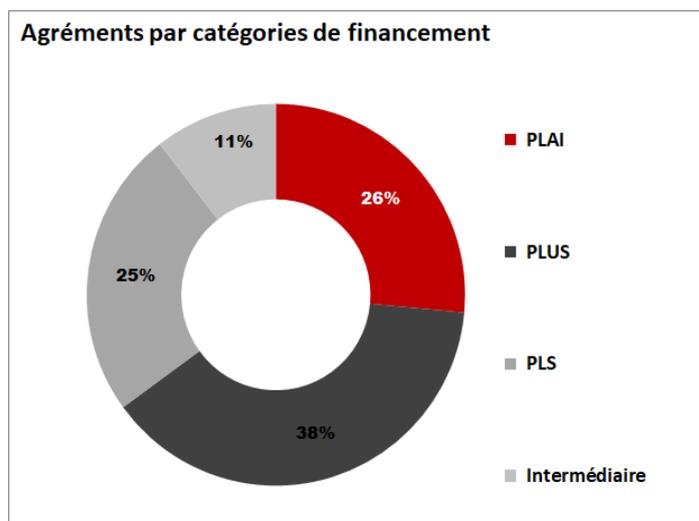


Avec 3 580 logements, les engagements fonciers sont en retrait de 7,7 %.

La part des Vefa est en baisse et représente 46 % du total des engagements, alors que celle des acquisitions-améliorations augmente de 31 % entre 2017 et 2018. Parmi les 931 logements en acquisitions-améliorations, on note le rachat du patrimoine de la SEMI-Sèvres (543 logements).

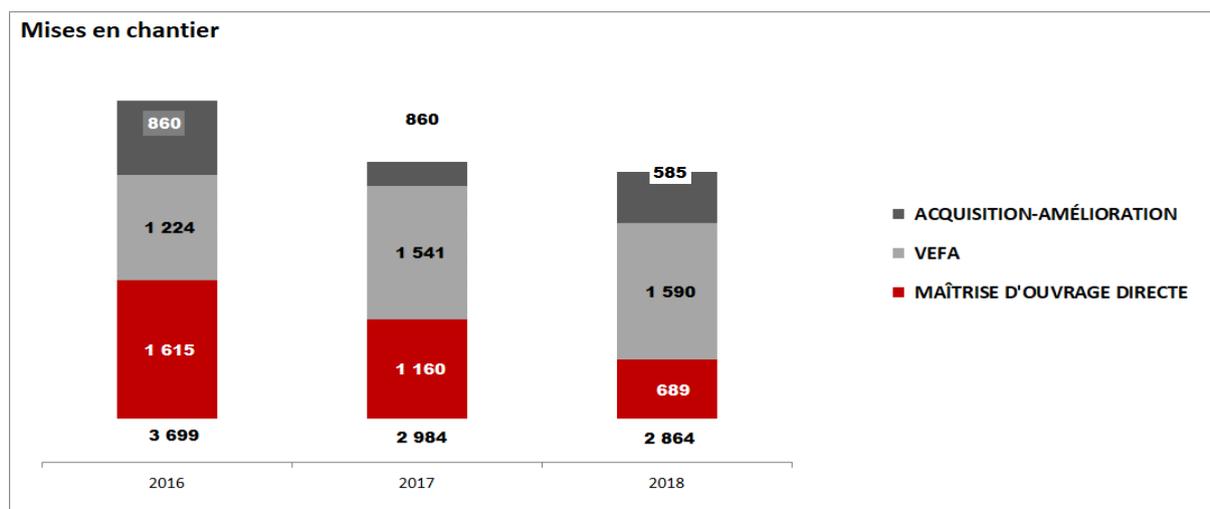
Le développement concerne 104 opérations dans 66 communes d'Île-de-France (hors Seine-et-Marne et SEMI-Sèvres). On note une augmentation de la part des départements de Seine-et-Marne, des Yvelines et de l'Essonne dans le développement, avec une diminution relative de celle de Seine-Saint-Denis, qui reste néanmoins le secteur le plus important en termes de développement en 2018. La taille des opérations est de 30 logements en moyenne, hors l'opération de reprise de la SEMI-Sèvres.

- Agréments



En 2018, les agréments obtenus ont atteint 3 220 logements, dont 89 % de logements sociaux.

- Mises en chantier



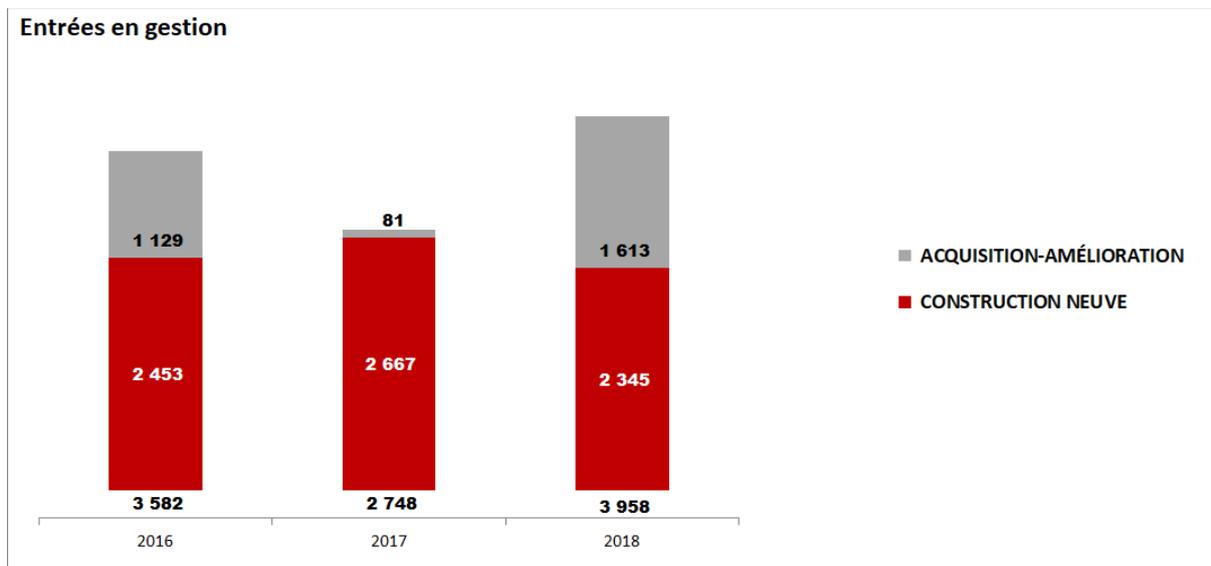
Les mises en chantier connaissent une baisse de 4 % avec 2 864 logements lancés en chantier, due notamment au report de démarrage de chantiers à la suite d'appels d'offre infructueux.

Le volume de logements en Vefa est stable, en légère augmentation de 3 %, alors que celui en acquisition-amélioration a plus que doublé.

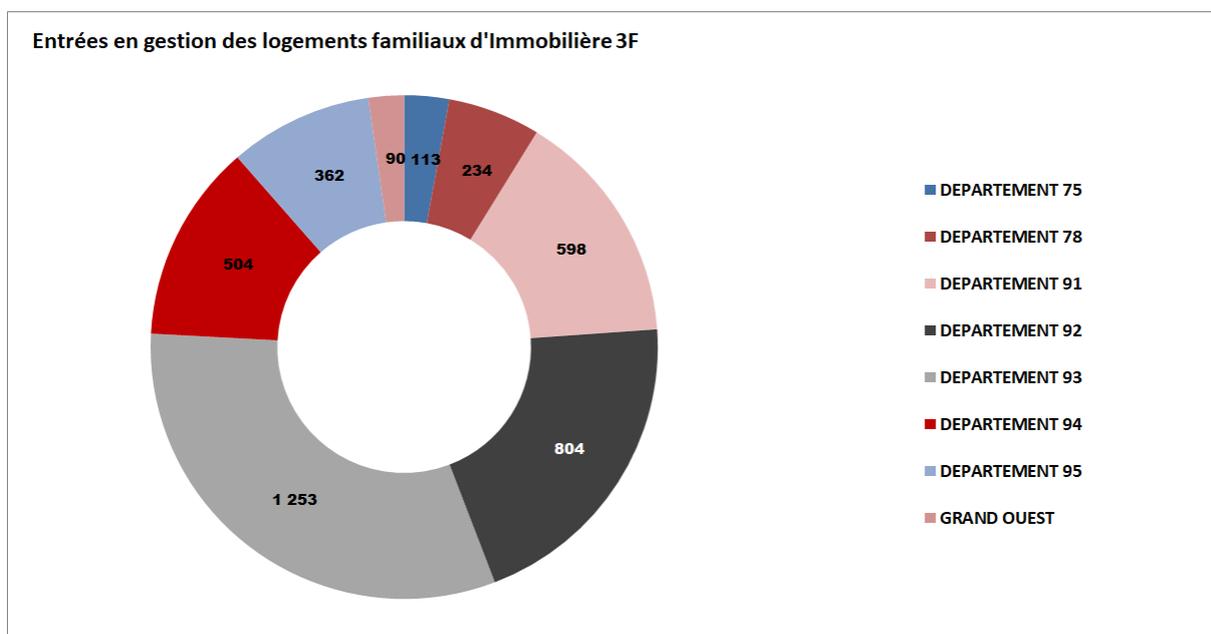
Celui en maîtrise d'ouvrage directe (MOD) subit une baisse significative de 40 %.

Dans 61 villes d'Île-de-France (hors Seine-et-Marne), 92 opérations ont été mises en chantier, chiffre à peu près stable par rapport à 2017. La taille moyenne des opérations est de 37 logements, avec néanmoins quelques-unes significatives en MOD : 78 logements à La Celle-Saint-Cloud (78), 70 logements à Bondoufle (91), 84 logements à Courbevoie et 49 logements à Villepinte (93).

- Entrées en gestion



Les mises en exploitation 2018 enregistrent une hausse importante de 44 % grâce à la forte augmentation des acquisitions-améliorations représentant plus de 1 600 logements, telle l'opération de la SEMI-Sèvres pour 519 logements.



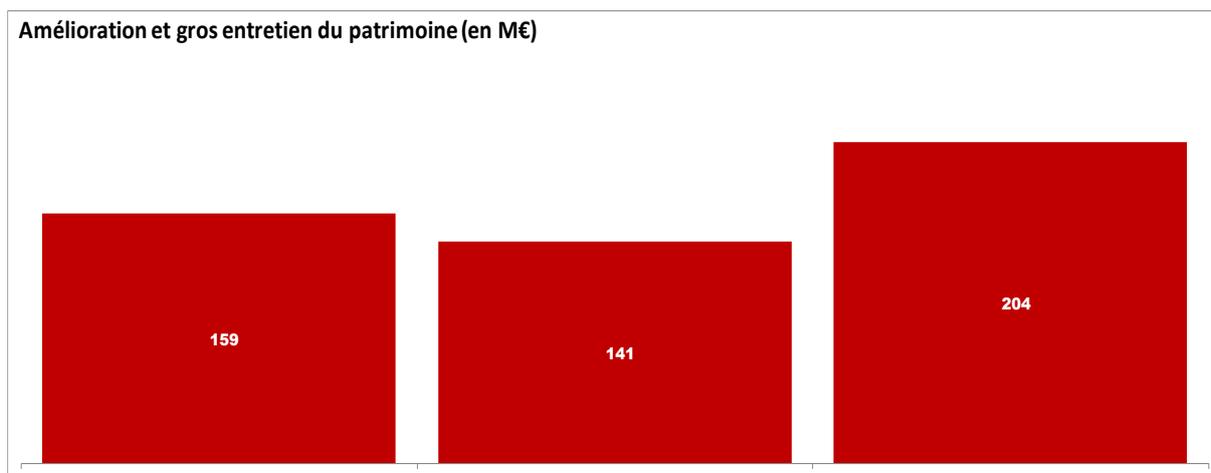
Parmi les opérations neuves livrées en MOD les plus significatives, on peut citer :

- Grigny (93) - Cour de Grigny : 92 logements ;
- Bessancourt (95) - ZAC des Meuniers : 59 logements
- Montrouge (92) - Pierre-Brossolette : 60 logements ;
- Saint-Pierre-du-Perray (91) - La Clé-Saint-Pierre : 60 logements.

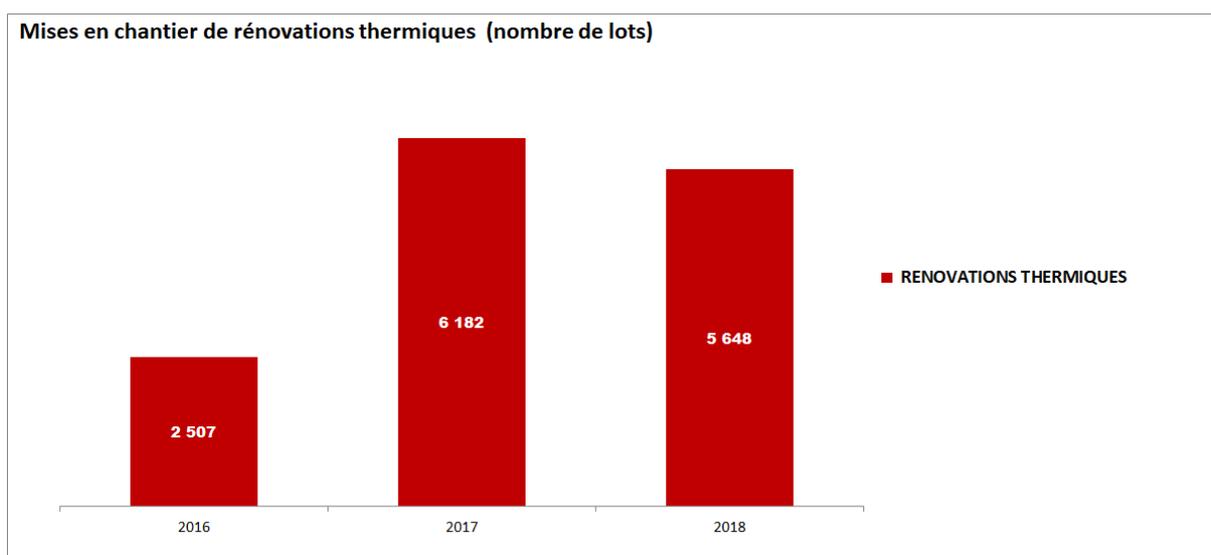
Près de 80 % des opérations se situent dans les quatre départements suivants par ordre décroissant : 93, 92, 91 et 94.

Le 93 et le 92 ont bénéficié des hausses les plus importantes de mises en exploitation grâce aux acquisitions de patrimoines existants.

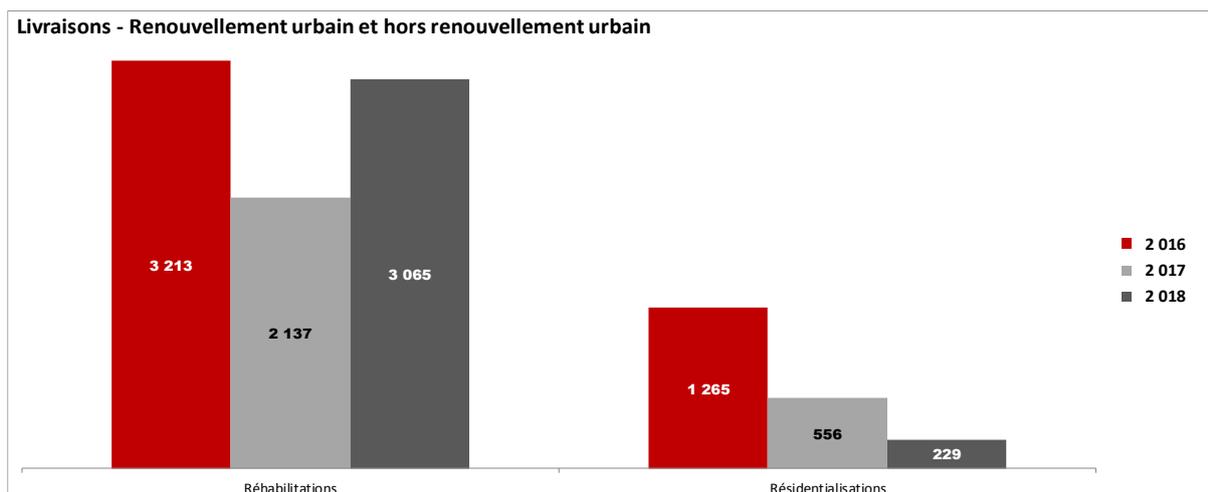
- **L'entretien et l'amélioration du parc**



Les dépenses d'amélioration et de gros entretien comme les dépenses d'immobilisation ont connu sur l'exercice un volume très important conforme aux objectifs fixés et aux besoins identifiés, en progression de plus de 44 %.



Les engagements pris par 3F en 2016 dans le cadre de la convention signée avec la Caisse des Dépôts pour la mobilisation des Prêts de Haut de Bilan Bonifiés (PHBB) ont été dépassés, avec plus de 14 500 logements lancés en travaux sur la période.



L'année 2018 a vu la livraison d'opérations de rénovation et d'amélioration pour 3 294 logements.

- **Le renouvellement urbain**

Dans le cadre du NPNRU, après la signature de nombreux protocoles de préfiguration en 2017, plusieurs opérations ont démarré sur 2018.

Les opérations de relogement inscrites en démarrage anticipé ou en pré-conventionnement se sont poursuivies, comme sur les quartiers de la Dame-Blanche à Garges-lès-Gonesse, où le relogement du premier bâtiment s'est achevé en avril 2018. L'année 2018 a également vu le relogement démarrer sur le site de Lallier-Bicêtre à l'Haÿ-les-Roses.

Les démolitions des sites d'Aulnay-sous-Bois Gros-Saule (137 logements) et Garges-lès-Gonesse Dame-Blanche Nord (48 logements) ont été lancées, ainsi que les travaux de réhabilitations des sites de Grigny II (Rodin et les Sablons, 301 logements), de Garges-lès-Gonesse Dame-Blanche Nord (214 logements) et de l'Haÿ-les-Roses (50 logements)

- **Les commerces et locaux d'activité**

On note sur l'année 2018, 34 livraisons de nouveaux lots et 18 sorties de patrimoine. Le nombre de lots gérés au 31 décembre 2018 est ainsi de 1 343 commerces et locaux professionnels auxquels s'ajoutent 237 supports multimédias (antennes et panneaux publicitaires).

Les loyers et indemnités d'occupation sur la période s'élèvent à 23,1 M€ pour les locaux commerciaux et professionnels et 2,8 M€ pour les relais téléphoniques et panneaux publicitaires (22,4 M€ et 2,8 M€ sur l'année 2017), soit une augmentation de 3,2 % des loyers des locaux commerciaux et professionnels, et un taux de recouvrement qui atteint 99,9 % (contre 98,3 % en 2017).

L'année 2018 a connu notamment l'implantation de deux enseignes nationales à Boulogne-Billancourt – rue Jean-Jaurès sur 1 270 m² (Maisons du Monde et Nature et découvertes). À noter également la signature d'un bail avec un cabinet dentaire sur 600 m² Avenue de France - Paris 13^{ème}.

De l'ordre de 60 livraisons sont programmées sur l'année 2019, dont 900 m² en plusieurs lots à Noisy-le-Grand.

- **Les financements apportés par Action Logement**

Afin de soutenir l'effort de production d'Immobilière 3F, Action Logement a apporté en financements 65 M€, dont 44 M€ en prêts et 20 M€ en apports de capital. Il faut ajouter à ces sommes le PHBB financé par la Caisse des Dépôts et Action Logement, qui représente en 2018 pour I3F, 52 M€ de prêts dédiés à la réhabilitation thermique et au développement d'une offre nouvelle.

Nos clients au centre de nos préoccupations et de nos projets

• Les attributions de logement

Le nombre de candidatures acceptées en commission d'attribution s'élève à 9 989 soit une baisse de 7 % comparé à 2017, du fait d'une diminution du taux de rotation conjuguée avec le décalage de la livraison de quelques résidences neuves.

Le taux de refus des candidatures présentées se situe à 10,2 %. Les motifs de ces refus sont principalement réglementaires, celui portant sur le motif économique ne représentant que 1,3 % des 13 354 candidatures présentées.

L'année 2018 a donné lieu à davantage d'attributions réalisées au profit de personnes avec des ressources modestes. En effet, 68,3 % des ménages acceptés avaient des revenus inférieurs à 60% du plafond du logement attribué contre 65 % en 2017. 28 % des attributions prononcées l'ont été au profit de jeunes de moins de 30 ans soit une augmentation de 1 % sur un an.

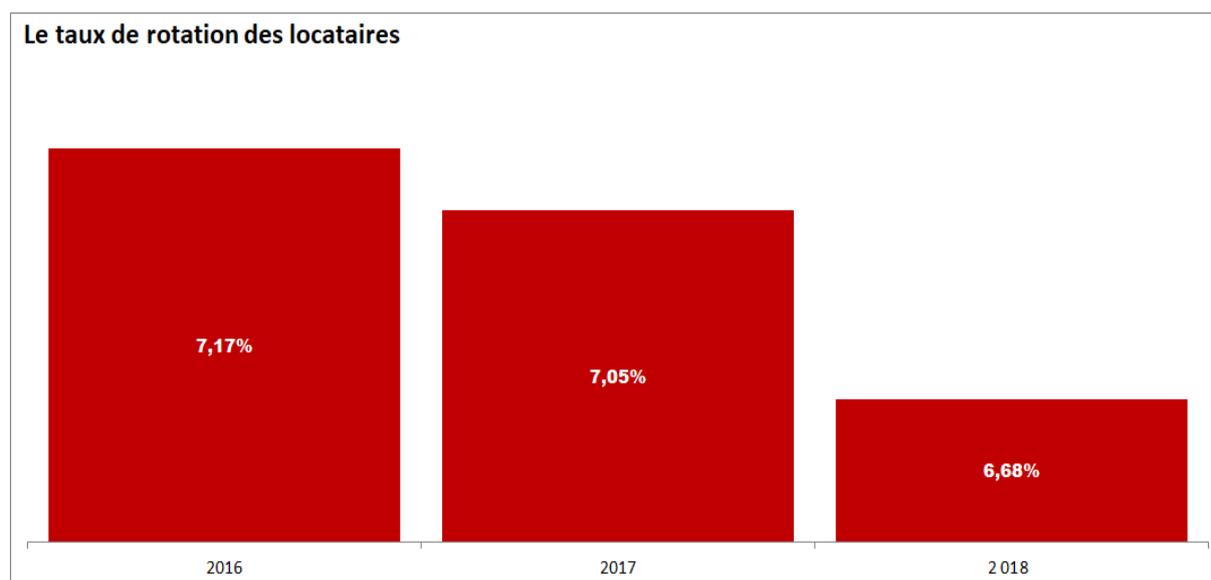
Le taux d'attributions aux ménages prioritaires au nombre de 2 498 (DALO, accords collectifs départementaux et ménages relevant des priorités de l'Article L441-1 du CCH) est passé de 22,7 % en 2017 à 25 % en 2018. Parmi ces ménages, 1 485 étaient reconnus prioritaires au titre du DALO soit un taux de 14,9 % (14,4 % en 2017).

Les 1 464 changements ou échanges de logements réalisés permettent d'atteindre un taux de 14,7 %, en augmentation comparé à 2017, ce en partie grâce à la Bourse d'échanges mise en place en juin 2017.

Comme en 2017, Action Logement a désigné 34 % des candidats acceptés, les villes 20 %, l'État 18 %, la Région et les Conseils départementaux 2 %.

Les 26 % restants correspondent aux relogements au titre des démolitions, aux changements de logement, aux attributions réalisées en faveur des associations d'insertion et aux attributions réalisées spontanément à des candidats captés via le fichier du SNE ou Cityloger (site 3F d'offres de logements). Sur ces derniers 26 %, Action Logement a identifié environ 1 200 salariés acceptés, portant ainsi son taux d'attribution de logements à des salariés à 46 %.

• La rotation dans le parc

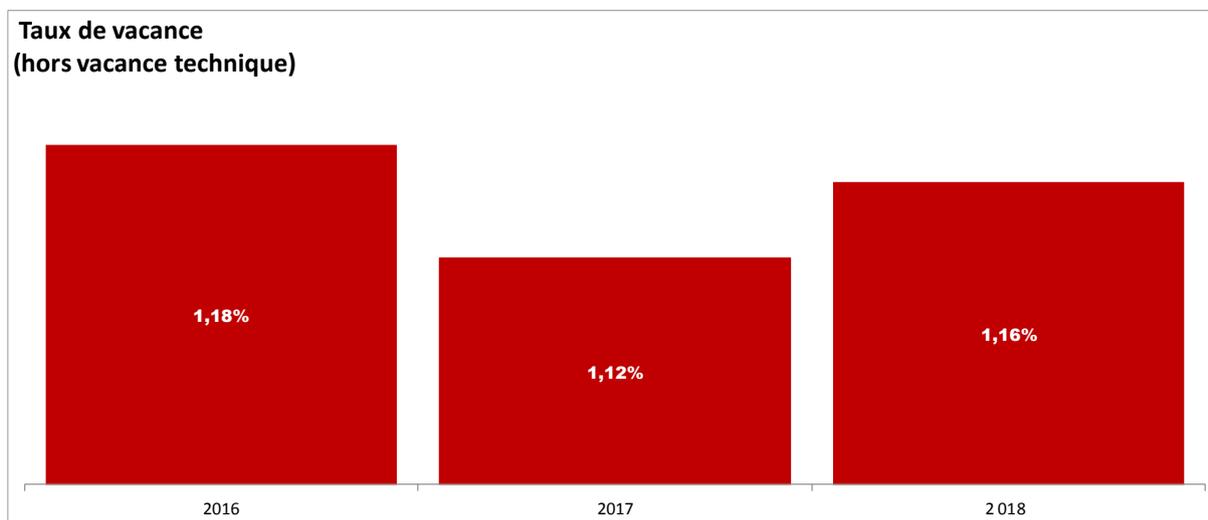


Le taux de rotation poursuit sa baisse et de façon encore plus importante en 2018. Si l'on observe uniquement le taux de fin de contrat retraité des ventes et des démolitions, il est passé de 6,46 % en 2017 à 5,98 % en 2018.

Les départements de Paris et de la Seine-Saint-Denis affichent un taux inférieur à 6 %, les Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne se situent entre 6 et 7 %, et les trois départements de la grande couronne (Yvelines, Essonne et Val d'Oise) affichent un taux compris entre 7 et 8 %.

Il est important de rappeler que la mobilité résidentielle vient impacter le taux de rotation.

- **La vacance dans le parc**



Le taux moyen de vacance est très légèrement remonté entre 2017 et 2018 en particulier dans les départements des Yvelines, du Val-de-Marne et du Val d'Oise, du fait notamment des logements vacants de plus de 3 mois qui sont passés de 2 697 à 3 269, soit une moyenne mensuelle de 272 au lieu de 225.

À noter que la Seine-Saint-Denis est le seul département à avoir vu ses vacants de plus de trois mois diminuer.

- **La vacance parking**

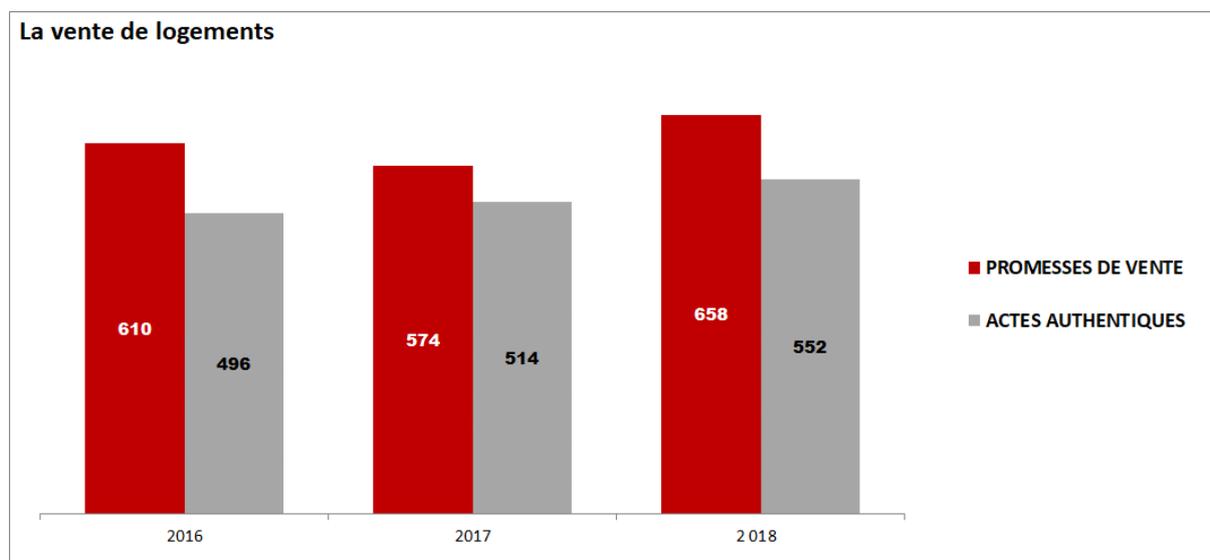
La vacance parking 2018 d'Immobilier 3F a terminé l'année à 16,64 %, en baisse pour la sixième année consécutive (moins 0,8 point).

Les baisses les plus significatives se situent à Paris (11,8 %, soit -1,8 point) et les Hauts-de-Seine (9,3 %, soit -1,9 point).

Ces deux agences avaient déjà les taux de vacance les plus faibles, et ont renforcé leur collaboration avec des prestataires spécialisés (tel Zenpark) dans la commercialisation de parkings à la journée, semaine ou au mois.

- **Le parcours résidentiel**

La vente de logements



L'année 2018 consolide les résultats en Île-de-France de la politique de vente de logements aux locataires, avec une progression pour Immobilière 3F de 9,8 % des actes authentiques (552 AA dont 102 ventes en bloc).

On note une stabilité des promesses de vente (658 vs 628 en 2017). Les taux d'intérêt bas, le lancement de nouvelles commercialisations (888 logements), un taux de désistements maîtrisé et la poursuite de notre politique de mobilité (120 logements en vente en Île-de-France) ont été des facteurs déterminants.

Pour 2018, les ventes conclues par Immobilière 3F ont représenté 36,1 % du total réalisé en Île-de-France par l'ensemble des ESH (44,7 % en 2017).

L'accession sociale à la propriété

En 2018, une évolution de la stratégie a amené Immobilière 3F à porter désormais en Île-de-France la majeure partie de l'accession sociale.

La Clarm, coopérative de production filiale d'I3F, se positionnant en accompagnement de certains territoires et en fonction de la nature des opérations comme par exemple l'habitat participatif.

En cette année 2018, ce sont 18 contrats de réservation qui ont été signés, et 81 nouveaux logements mis en commercialisation (Villebon-sur-Yvette, Villepinte ZAC Pépinière et Évry).

Deux actes de Vefa ont été également signés ainsi que 12 actes de levées d'option à Palaiseau, portant ainsi le nombre de levées d'options à 62 sur les 65 logements que compte ladite opération.

Après ces lancements commerciaux dont 18 logements fin décembre, il restait au 31 décembre 2018, 67 logements à commercialiser dans les opérations d'Évry, Villepinte et Villebon-sur-Yvette, tous livrables en 2020.

- **La part des locataires bénéficiant d'une aide au logement**

Sur I3F, près de 47 000 locataires ont bénéficié en moyenne des APL en 2018, soit 41,2 % des logements conventionnés loués en décembre.

Le montant moyen mensuel de l'APL est de 228 €. Ce montant a diminué à la suite de la mise en place de la Réduction de Loyer Solidarité (RLS) qui concerne près de 37 600 locataires pour un montant moyen de 45 €. La RLS, réduction du loyer du locataire à la charge du bailleur, a été mise en place dans le cadre de la loi de finances 2018 pour compenser la diminution des APL perçues par les locataires.

- **Le supplément de loyer de solidarité**

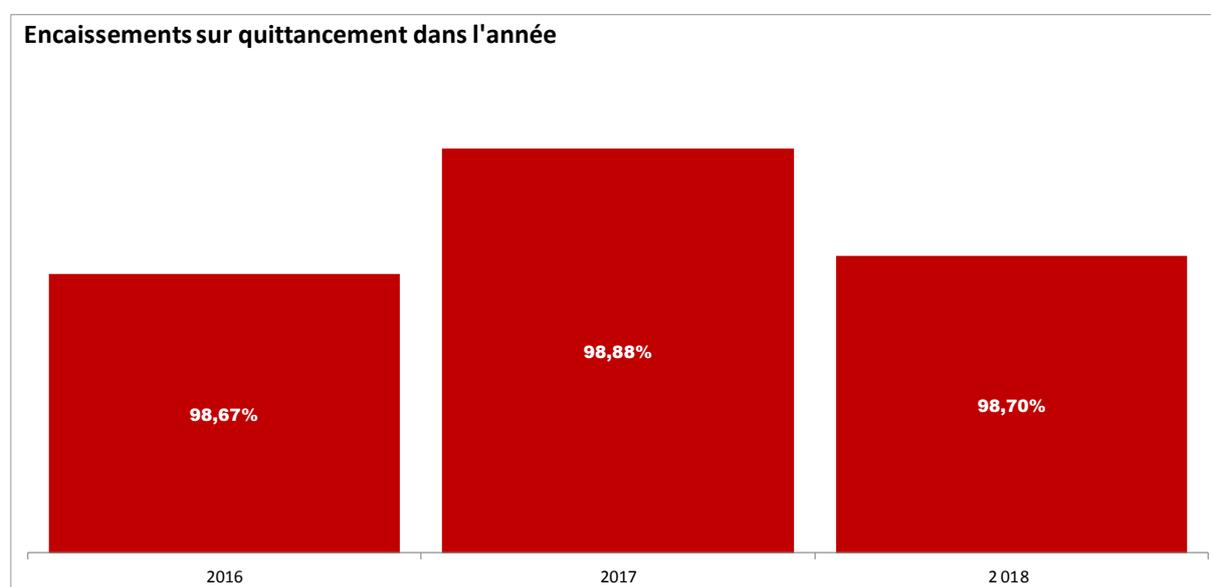
En 2018, plus de 37 000 logements ont été enquêtés au SLS soit 32 % du patrimoine conventionné au 31 décembre 2017. Un peu plus de 2 750 locataires d'I3F ont été assujettis au SLS en décembre 2018 (dossier complet). Le montant mensuel moyen de SLS s'est élevé à 203 € contre 137 € pour les dossiers complets. Cette augmentation s'explique par la suppression du barème dérogatoire, mesure issue de la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017.

- **La maîtrise des charges locatives**

Les charges locatives 2017 récupérées en 2018 s'élèvent en moyenne pour l'ensemble des logements régularisés d'I3F à 26,9 € par m² de surface habitable et par an, soit 1 688 € par logement.

Le ratio total de charges au logement est presque identique à celui de l'année précédente (-0,3 %), avec un coût des prestations - entretien, nettoyage et gardiennage – en diminution de -0,9 %, des charges de chauffage stables (+0,2 %) et des charges d'eau qui augmentent faiblement (+ 1,3 %).

- **Le taux de recouvrement des loyers**



Immobilière 3F ressort avec un taux de recouvrement moyen 2018 de 98,70 % en très légère baisse de 0,18 point par rapport à 2017.

À fin décembre, les impayés des locataires en place représentaient 48,8 M€ soit 0,6 mois de quittance : le niveau reste stable depuis trois ans, malgré la progression du patrimoine.

- **La mesure de la qualité de service**

L'enquête annuelle menée par téléphone auprès des locataires nouveaux entrants montre un taux de satisfaction stable voire en légère progression par rapport à 2017. La satisfaction globale concernant le logement est la plus élevée avec 93 % (92 % en 2017), la satisfaction concernant les prestations et l'immeuble restant stable avec 92 %.

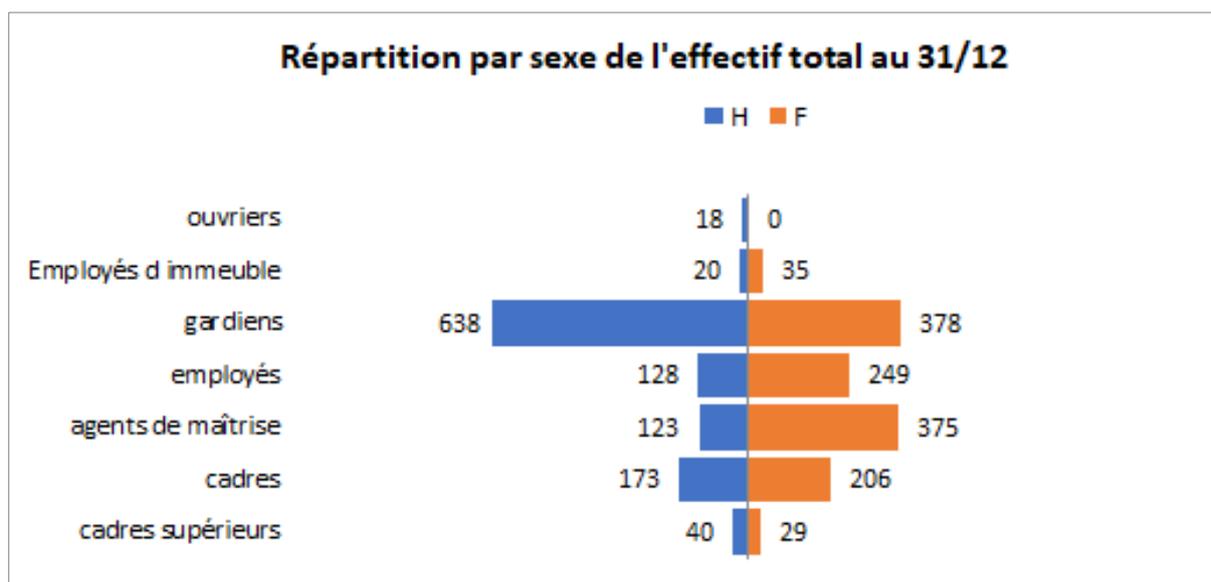
Malgré un léger retrait par rapport à 2017, globalement la qualité de l'accueil des nouveaux locataires obtient un satisfecit à plus de 90 %. La propreté du logement à l'entrée dans les lieux, en baisse par rapport à 2017, reste un point de vigilance (83 % de satisfaction en 2018 contre 87 % en 2017).

La satisfaction concernant l'amélioration et l'entretien des parties communes (halls, espaces extérieurs) est stable également avec 88 %, la propreté étant le point de satisfaction le moins élevé avec 83 %. Les plans d'actions mis en œuvre visent à améliorer le niveau de qualité de service sur ces items.

Le Service clientèle 3F, dont le taux de qualité s'établit à 86 %, a lancé le projet de « digitalisation de la relation client » en octobre 2018. Son objectif : optimiser la qualité de service et améliorer les délais de traitement.

- **Les effectifs**

Au 31 décembre 2018, I3F comptait 2 412 collaborateurs, dont 2 223 en CDI, le personnel de proximité représentant 47 % des effectifs. Le personnel féminin se révèle majoritaire avec 1 272 salariées, soit 52,7 % de l'effectif total. Le personnel à temps partiel représente 162 collaborateurs.



- **Les recrutements**

Le nombre de recrutements a représenté 168 embauches en CDI. Par ailleurs, I3F a signé 59 contrats en alternance, soit 2,45 % des effectifs totaux.

- **La formation**

I3F a délivré plus de 31 700 heures de formation à 5 600 stagiaires.

Parmi les thèmes majeurs visés par le plan de formation 2018, étaient inscrits la sécurité, le développement durable, et les cursus de formation à destination des nouveaux gardiens et chefs de secteur.

- **L'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes**

Le personnel féminin est majoritaire dans les catégories professionnelles des cadres, Etam et employés d'immeubles.

La représentation des femmes en CDI dans la population des chefs de service, directeurs et mandataires sociaux atteint 42 %, en progression de deux points par rapport à 2017, et 27 % dans le top management.

1.1.2. Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Aucun événement important n'est survenu entre la date de la clôture de l'exercice et la date d'établissement du présent rapport.

1.2. Filiales et participations

Le tableau des filiales et participations est annexé au bilan. Concernant les filiales et participations, il est apporté les précisions suivantes.

L'année 2018 a été marquée par la cession par I3F des actions d'Immobilier Podeliha à Action Logement Immobilier pour un montant de 10, 41 M€ et par le rachat par I3F de 83,54 % des actions de Clairisienne également à ALI (pour un montant de 2,870 M€ avec 73 594 actions à 39 €).

AMGCIL, entité répartitrice de moyens pour ses adhérents, a été dissoute en 2018, cette entité n'ayant plus d'activité.

1.2.1. Prise de participations et prise de contrôle (à la clôture de l'exercice)

Outre le rachat de Clairisienne mentionné ci-dessus, Immobilier 3F a poursuivi en 2018 son soutien au développement de ses filiales en souscrivant à des augmentations de capital de :

- 3F Occitanie pour un montant de 5 999 987 €. Le capital de 3F Occitanie s'élève ainsi à 24 505 173,24 € au 31 décembre 2018, la participation d'Immobilier 3F dans cette société étant portée à 93,33 %, contre 91,17 % au 31 décembre 2017 ;
- Immobilier Méditerranée pour un montant de 8 000 001 €. Le capital d'Immobilier Méditerranée s'élève ainsi à 22 104 732 € au 31 décembre 2018, la participation d'Immobilier 3F dans cette société étant portée à 97,98 %, contre 96,84 % au 31 décembre 2017 ;
- 3F Résidences pour un montant de 9 979 300 € dont 979 300 € finançant le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants repris à France Habitation. Le capital de 3F Résidences s'élève ainsi à 55 923 610 € au 31 décembre 2018, la participation d'Immobilier 3F dans cette société étant portée à 78,53 %, contre 73,86 % au 31 décembre 2017.

1.2.2. Activité et résultats des filiales et des sociétés contrôlées

- **Liste des filiales et/ou sociétés contrôlées**

Au 31 décembre 2018, le périmètre de consolidation du groupe ayant pour société consolidante Immobilier 3F comprend toutes les sociétés filiales contrôlées présentées en première partie de ce rapport, au point 1.2 – Périmètre de consolidation.

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

> 3F Seine-et-Marne (3FSM)

Synthèse chiffrée

- Patrimoine géré au 31 décembre 2018 en Seine-et-Marne : 8 081 lots, dont 8 065 logements et 16 commerces.
- Effectif administratif : 43 CDI
- Personnel de proximité : 57 CDI
- 401 logements mis en chantier
- 442 logements entrés en gestion
- 54 ventes réalisées
- Taux de recouvrement : 98,02 %
- Taux de vacance des logements : 0,84 %
- Taux de rotation : 7,61 %
- 44,8 % des locataires du parc conventionné (loué à fin décembre) perçoivent une aide au logement
- 841 candidatures acceptées, dont trois attributions dans le cadre du dispositif « Un logement adapté à tous »
- Chiffre d'affaires : 53,7 M€
- Loyers : 41,8 M€
- Autofinancement net : 1 962 k€, soit 4,7 % des loyers
- Résultat net : 9,9 M€
- Annuités et produits financiers rapportés aux loyers : 49,4 %
- 67,7 M€ de dépenses d'investissement.

Faits marquants

- La Résidence Urbaine de France fête son 10^{ème} anniversaire sur le territoire de la Seine-et-Marne et devient 3F Seine-et-Marne en juin.
- Changement de gouvernance : nouvelle Directrice générale, nouveau Président et nouveaux administrateurs locataires.
- 3F Seine-et-Marne franchit un cap, avec 8 065 logements au 31 décembre, désormais quatrième bailleur du département, implanté dans 54 communes.

Gestion du patrimoine

La vacance des logements s'est améliorée en passant à 0,84 %.

Les salariés des entreprises partenaires d'Action Logement ont représentés 62 % des baux signés. Et 225 jeunes actifs de moins de 30 ans ont été logés.

Le taux de vacance des parkings a continué de diminuer, en passant à 21,65 %.

Entretien et rénovation du patrimoine

- Démarrage des réhabilitations des patrimoines de Torcy, Savigny-le-Temple, Le Mée-sur-Seine et Bailly-Romainvilliers, soit 344 logements.
- Adaptation de 19 logements.

Développement du patrimoine

399 logements neufs ont été mis en service et 43 ont été acquis auprès de Domofrance.

Intensification de la production avec la mise en chantier de 401 logements et la signature de 579 engagements fonciers.

Obtention de 392 agréments sur 6 communes dont 4 nouvelles, Roissy-en-Brie (sortie de carence en 2018), Saint-Thibault-des-Vignes (sortie de carence), Pringy et Moussy-le-Vieux.

Vente de logements

54 actes authentiques ont été signés.

> 3F Résidences (3FR)

Synthèse chiffrée

- Patrimoine géré au 31 décembre 2018 : 16175 lots dont 16 072 équivalents-logements (foyers) représentant 19 887 places d'hébergement et 22 logements. 3F Résidences gère par ailleurs 147 équivalents-logements dont Immobilière 3F reste propriétaire.
- Effectif administratif : 38 CDI
- 1 600 logements mis en chantier
- 1 742 entrées en gestion
- Chiffre d'affaires : 37,2 M€
- Loyers : 34,6 M€
- Autofinancement net : 7,8M€, soit 22,7 % des loyers
- Résultat net : 9,2 M€, incluant la mutualisation HLM
- Annuités et produits financiers rapportés aux loyers : 50,6 %
- 88,7M€ d'investissement dont 79,8 M€ en développement du patrimoine et 8,9 M€ en amélioration du patrimoine.

Gouvernance

- Changement de dénomination sociale de Résidences Sociales de France en 3F Résidences.
- Augmentation de capital de près de 10 M euros.

Maîtrise d'Ouvrage

- Record des mises en chantier avec 1 600 logements sur 12 opérations, dont un tiers en régions.
- Livraison de 14 résidences, dont 6 au titre du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (PTFTM).
- 1^{ère} implantation à Montpellier : livraison d'une résidence universitaire de 142 logements.
- Signature d'un bail emphytéotique avec la Ville de Marseille pour la livraison en 2021 d'une Unité d'Hébergement d'Urgence de 150 places.
- Rachat de 5 résidences pour 537 logements dont 3 résidences sociales à Coallia et 2 résidences hôtelières à une filiale d'Action Logement.
- Lauréat de concours à Lyon (ZAC des Girondins) et Bordeaux (Euratlantique) pour deux résidences sociales avec Résidétapes.
- Lauréat d'un label Bâtiment Bas Carbone (BBCA) pour une résidence étudiante de 172 places à Champs-sur-Marne (77).

> 3F Nord-Artois (3FNA)

Synthèse chiffrée

- Patrimoine géré au 31 décembre 2018 : 4 952 lots, dont 4 928 logements répartis entre l'Aisne (121 logements), le Nord (3 610 logements), le Pas-de-Calais (806 logements) et la Somme (391 logements).
- Effectif administratif : 30 CDI
- Personnel de proximité : 32 CDI
- 159 logements mis en chantier
- 65 logements entrés en gestion
- 26 ventes réalisées
- Taux de recouvrement : 98,95 %
- Taux de vacance des logements : 0,84 %
- Taux de rotation : 10,21 %
- 55,9 % des locataires du parc conventionné (loué à fin décembre) perçoivent une aide au logement
- 596 candidatures acceptées
- Chiffre d'affaires : 30 M€
- Loyers : 23,4 M€
- Autofinancement net : 1,6 M€, soit 6,8 % des loyers

- Résultat net : 4,1 M€
- Annuités financières rapportées aux loyers : 41,7 %
- 22,3 M€ de dépenses d'investissement.

Faits marquants

- Obtention de financement pour la production de 257 logements.
- Mise en chantier de 10 opérations pour un total de 159 logements.
- Livraison de 10 logements dans le bâtiment classé de l'ancienne piscine d'Armentières.
- Aménagement de jardins aromatiques à Lille, résidence Meunier.

Gestion du patrimoine

Des résultats d'un bon niveau, encore en amélioration : la vacance des logements a légèrement diminué (0,84 % contre 0,89 % en 2017). Les actions commerciales déployées sur certains parkings se poursuivent et le taux de vacance en baisse confirme l'efficacité de ces opérations (18,68 % contre 19,48 % en 2017). Enfin, le recouvrement des loyers a atteint 98,95 %.

Entretien et rénovation du patrimoine

Près de 8,5 M€ ont été investis pour l'entretien (1,3 M€) et l'amélioration du patrimoine (7,2 M€) :

- Réhabilitation de 97 logements à Villeneuve-d'Ascq, résidence Van-Gogh.
- Réhabilitation de 303 logements à Villeneuve-d'Ascq, ilot 6 du quartier Pont-de-Bois.
- Réhabilitation thermique de 26 logements à Roubaix Carihem, et de 8 logements à Bondues.
- Remplacement de chaudières.
- Modernisation des ascenseurs.
- Rénovation des parties communes.

Développement du patrimoine

65 logements sont entrés en gestion en 2018. Avec 269 logements en engagements fonciers, 257 logements en financements, et 159 logements mis en chantier, l'activité de production a augmenté significativement.

Vente de logements

23 promesses de vente et 26 actes authentiques ont été signés, portant à 223 le nombre de logements vendus depuis 2009. Ces résultats ont permis de dégager une marge nette de 2,1 M€.

> Immobilière Basse Seine (IBS)

Synthèse chiffrée

- Patrimoine géré au 31 décembre 2018 : 15 040 lots, dont 14 878 logements répartis dans les départements de la Seine-Maritime (11 925 logements), de l'Eure (1 456 logements), du Calvados (1 437 logements) et de la Manche (60 logements).
- Effectif administratif : 84 CDI
- Personnel de proximité : 95 CDI
- 92 logements mis en chantier
- 1 225 logements entrés en gestion en incluant les reprises Partelios et Plaine Normande
- 78 ventes réalisées
- Taux de recouvrement : 98,46 %
- Taux de vacance des logements : 2,56 %
- Taux de rotation : 12,50 %
- 53,2 % des locataires du parc conventionné (loué à fin décembre) perçoivent une aide au logement
- 1 952 candidatures acceptées
- Chiffre d'affaires : 85,1 M€
- Loyers : 67,9 M€
- Autofinancement net : 3,3 M€, soit 4,9 % des loyers
- Résultat net : 8,6 M€
- Annuités financières rapportées aux loyers : 41 %
- 65,7 M€ de dépenses d'investissement.

Faits marquants

- Avec l'intégration de 1 062 logements dans le Calvados issus des sociétés Plaine Normande et Partélios Résidence, IBS poursuit sa stratégie de développement sur la région caennaise et le Calvados.
- Poursuite des démarches de transition numérique en développant des expérimentations sur les objets connectés (chaudières individuelles à gaz, cumulus connectés et ascenseurs). Ces projets doivent permettre de réduire les charges des locataires tout en améliorant la qualité de service rendue.

Gestion du patrimoine

Dans un contexte de détente sensible de certains marchés et d'intégration d'un nouveau patrimoine, la vacance a légèrement augmenté pour atteindre 2,56 % pour les logements anciens et 23,64 % pour les parkings. Le taux de recouvrement continue à évoluer favorablement depuis 2015.

Entretien et rénovation du patrimoine

IBS a attribué des marchés de travaux pour la réhabilitation thermique de 654 logements.

Développement du patrimoine

Obtention de 294 agréments de logements locatifs sociaux. Les mises en chantier ont concerné 92 logements et 163 logements ont été livrés.

Renouvellement urbain

La convention cadre de renouvellement urbain de la métropole Rouen Normandie a été signée en septembre (signatures des conventions Anru de Rouen et de Cléon prévues en 2019).

La convention portant sur la commune de Val-de-Reuil a été présentée au comité national d'engagement de l'Anru du 17 décembre.

Ces projets représentent pour IBS plus de 1 500 logements réhabilités, 300 démolitions et plus de 250 logements construits pour un investissement total sur la période de près de 70 M€.

Vente de logements

83 promesses de vente et 78 actes authentiques ont été signés. Depuis 2009, 681 logements ont ainsi été vendus.

> 3F Grand Est (3FGE)

Synthèse chiffrée

- Patrimoine géré au 31 décembre 2018 : 8 459 lots dont 7 959 logements : 2 365 logements dans le département de Meurthe-et-Moselle, 1 366 logements en Moselle, 26 logements dans les Vosges, 2 514 logements dans le Bas-Rhin et 1 688 dans le Haut-Rhin.
- Effectif administratif : 57 CDI
- Personnel de proximité : 38 CDI
- 181 logements mis en chantier
- 40 logements entrés en gestion
- Taux de recouvrement : 98,04 %
- Taux de vacance des logements : 2,11 %
- Taux de rotation : 13,34 %
- 52,7 % des locataires du parc conventionné (loué à fin décembre) perçoivent une aide au logement
- 1 310 candidatures acceptées, dont 93 changements de logement
- Chiffre d'affaires : 53,1 M€
- Loyers : 44 M€
- Autofinancement net : 3 384 k€, soit 6,6 % des loyers
- Résultat net : 6 760 k€
- Annuités et produits financiers rapportés aux loyers : 50,9 %
- 27 M€ de dépenses d'investissement.

Faits marquants

- Poursuite du plan de réhabilitation énergétique du patrimoine.
- Renforcement de l'équipe construction par le recrutement d'un chef de projet, permettant d'assumer le doublement de la production.

Gestion du patrimoine

Le taux de recouvrement s'est stabilisé. Les actions visant à améliorer l'attractivité des places de stationnement et à adapter les prix de location à ceux du marché ont permis de réduire le taux de vacance des parkings de 30,57 % en 2017 à 27,95 %. Celui des logements est resté quasi-stable.

Entretien et rénovation du patrimoine

Près de 4,6 M€ ont été investis pour la réhabilitation de 713 logements, pour l'essentiel en travaux d'isolation thermique s'accompagnant de remplacements de radiateurs, de ravalement de façades, de peinture des parties communes et de remplacement des boîtes aux lettres.

Le montant consacré à l'entretien courant s'est élevé à 3,3 M€, et les dépenses de Gros Entretien à 1,6 M€.

Développement du patrimoine

L'activité de promotion porte sur 332 logements en engagements fonciers, 181 logements mis en chantier et 230 logements agréés.

Vente de logements

49 logements ont été vendus, auxquels il convient d'ajouter 2 cellules commerciales.

Le nombre de logements vendus depuis 2009 s'élève à 233.

> 3F Centre Val de Loire (3FCVL)

Synthèse chiffrée

- Patrimoine géré au 31 décembre 2018 : 12 098 lots dont 11 199 logements répartis en 6 046 logements dans le département du Loir-et-Cher, 4 198 dans le Loiret, 1 070 dans l'Eure-et-Loir, 660 dans l'Indre-et-Loire et 25 dans la Sarthe.

- Effectif administratif : 76 CDI
- Personnel de proximité : 75 CDI
- 89 logements mis en chantier
- 147 logements entrés en gestion
- 55 ventes réalisées
- Taux de recouvrement : 98,84 %
- Taux de vacance des logements : 3,71 %
- Taux de rotation : 12,68 %
- 53,8 % des locataires du parc conventionné (loué à fin décembre) perçoivent une aide au logement
- 1 466 candidatures de locataires acceptées

- Chiffre d'affaires : 65,2 M€
- Loyers : 51,4 M€
- Autofinancement net : 2,8 M€, soit 5,5 % des loyers
- Résultat net : 5,7 M€
- Annuités financières rapportées aux loyers : 45,7 %
- 30,1 M€ de dépenses d'investissement.

Faits marquants

- Rénovation énergétique de 738 logements grâce aux Prêts Haut de Bilan Bonifiés.
- Livraison d'un programme mixte de 10 logements et 385 m² de locaux destinés aux professionnels de santé à la Ferté-Saint-Aubin (45).
- Démarrage d'une 1^{ère} opération de 11 maisons en accession sociale (PSLA) à Barjouville (28).
- Mise à disposition de locaux pour le pôle économie sociale et solidaire de Saint-Jean-de-Braye (45).
- Équipement des gardiens en tablettes numériques pour la réalisation des états des lieux.

Gestion du patrimoine

La vacance est en diminution avec un taux de 3,71 %. Le taux de rotation, retraité des ventes, est également en baisse à 11,86 % soit 1 377 logements libérés. Le recouvrement poursuit son amélioration avec un taux de 98,84 %. Huit familles ont été relogées dans le cadre du dispositif « Vivre en région », 48 logements font l'objet d'un bail glissant et 159 baux associatifs sont en cours. Par ailleurs, 11,12 % des attributions correspondent à des mutations internes soit 163 changements de logement.

Entretien et amélioration du patrimoine

Travaux d'amélioration des performances énergétiques de 797 logements dont 738 éligibles au PHBB.

Remplacement de 752 chaudières individuelles par des chaudières à condensation, et de 269 chauffe-bains.

Renouvellement urbain

- Anru 1 : à Blois, les deux dernières opérations de construction de 16 logements de l'îlot Laplace et de transformation d'une caserne en 35 logements ont été livrées en décembre. Les démolitions (975 logements) et les réhabilitations (1 074 logements) sont achevées.
- Anru 2, trois nouveaux programmes de renouvellement urbain :
 - Orléans-La Source : les études ont été présentées au Comité national d'engagement de l'Anru le 21 novembre ; le projet prévoit la démolition de 35 logements, la reconstruction de 25 logements et la réhabilitation de 398 logements ;
 - Blois-Quartier nord : la convention signée le 30 mars prévoit la réhabilitation de 169 logements et la résidentialisation de 210 logements ;
 - Romorantin - Les Favignolles (convention signée le 15 décembre 2017) : la reconstruction de 8 logements et la réhabilitation de 140 logements ont démarré.
- Action Cœur de ville : deux conventions ont été signées le 5 juillet, pour Romorantin et Blois.

Développement du patrimoine

Les engagements fonciers portent sur 193 logements. 220 agréments ont été obtenus, 89 logements ont été mis en chantier et 147 logements en exploitation (dont 23 individuels).

Vente de logements

61 promesses de vente et 55 actes authentiques ont été signés. Depuis 2009, 522 logements ont été vendus.

> Immobilière Rhône-Alpes (IRA)

Synthèse chiffrée

- Patrimoine géré au 31 décembre 2018 : 19 470 lots, dont 19 268 logements répartis dans les départements de l'Ain (152 logements), de l'Isère (2 544 logements), de la Loire (4 036 logements), de la Saône-et-Loire (5 logements), de la Haute-Savoie (893 logements), de la Savoie (50 logements) et du Rhône (11 588 logements).
- Effectif administratif : 144 CDI
- Personnel de proximité : 124 CDI
- 353 logements mis en chantier
- 547 logements entrés en gestion
- 126 ventes réalisées
- Taux de recouvrement : 98,50 %
- Taux de vacance des logements : 1,69 %
- Taux de rotation : 10,06 %
- 52,0 % des locataires du parc conventionné (loué à fin décembre) perçoivent une aide au logement
- 2 197 logements attribués
- Chiffre d'affaires : 109,5 M€
- Loyers : 89,4 M€
- Autofinancement net : 6,1 M€, soit 6,8 % des loyers quittancés.
- Résultat net : 19,1 M€

- Annuités financières rapportées aux loyers : 46,9 %
- 91,3 M€ de dépenses d'investissement.

Faits marquants

- Signature de la convention Action Cœur de ville de Tarare (69).
- Rénovation énergétique de 1 913 logements sur trois ans, soit 10 % du parc, grâce aux Prêts Haut de Bilan Bonifiés.
- Expérimentation de nouveaux dispositifs pour réduire les consommations : gestion automatisée des énergies, récupération de chaleur sur des serveurs informatiques...
- Livraison de l'opération Hôtel de Nice, 23 logements locatifs sociaux au cœur de la presqu'île de Lyon.
- Lancement de la démarche de numérisation du patrimoine.

Gestion du patrimoine

La vacance annuelle moyenne des logements est de 1,69 %, le taux étant très variable selon les territoires et la tension de leur marché immobilier. Le taux de recouvrement est stable à 98,50 %. L'impayé des locataires en place représente 4,5 M€. La vacance des parkings est de 21,32 %.

Entretien et amélioration du patrimoine

Les travaux de réhabilitation de 1 401 logements ont été lancés, dont 1 307 avec amélioration énergétique, qui conduisent à un changement d'énergie de 11 résidences. La rénovation des équipements techniques a porté sur 23 ascenseurs, 6 chaufferies collectives et 329 chaudières individuelles au gaz.

Développement du patrimoine

Les antennes ont mis en location 547 logements neufs dans les territoires de développement de la société : 280 logements ont été livrés dans la Métropole de Lyon et le Rhône, 195 dans le sillon alpin et 72 dans le nord-Isère. La société a livré ses deux premières opérations de logements locatifs intermédiaires (67 logements) et sa première opération d'accession sociale (13 logements).

Renouvellement urbain

La dernière résidence reconstituant l'offre du quartier de La Plata à Tarare (69) a été livrée ; la démolition des 285 logements est en cours.

Le travail partenarial de préparation des conventions Anru s'est poursuivi pour les cinq projets du PNRU2 : Villefontaine (38), L'Isle-d'Abeau (38), Rive-de-Gier (42), Lyon 8^e (69) et Villefranche-Gleizé (69).

Vente de logements

Signature de 135 promesses de vente et de 126 actes authentiques, soit 0,68 % du patrimoine. Le stock à la vente compte 1 044 logements répartis dans 77 programmes.

> 3F Occitanie (3FOcc)

Synthèse chiffrée

- Patrimoine géré au 31 décembre 2018 : 2 722 lots, dont 2 691 logements avec 1 423 dans le Tarn et 1 268 en Haute-Garonne.
- Effectif : 38 CDI, dont 24 administratifs et 14 personnels de proximité
- 346 logements mis en chantier
- 238 logements entrés en gestion
- 11 ventes réalisées
- Taux de recouvrement : 98,43 %
- Taux de vacance des logements : 5,04 %
- Taux de rotation : 13,47 %
- 68,3 % des locataires du parc conventionné (loué à fin décembre) perçoivent une aide au logement
- 679 candidatures acceptées
- Chiffre d'affaires : 12783 K€

- Loyers : 10 627 k€
- Autofinancement net : -812 k€, soit -7,6 % des loyers
- Résultat net : -575 k€
- Annuités financières rapportées aux loyers : 54 %
- 49,8 M€ de dépenses d'investissement.

Faits marquants

- En juin, Immobilière Midi-Pyrénées devient 3F Occitanie.
- De juillet à décembre, travail en co-construction avec les équipes pour définir la nouvelle organisation de 3F Occitanie en prévision de l'intégration au 1^{er} janvier 2019 des collaborateurs et du patrimoine d'IMED et Néolia en Occitanie.
- Poursuite de la production avec 483 logements agréés, soit 19 % du patrimoine.
- Augmentation du capital de 6 M€.
- Obtention de 4 348 500 € de prêts PHBB 2.0 bonifiés par Action Logement.
- Mise en réhabilitation de 61 logements finalisant ainsi le plan PHBB1.

Gestion du patrimoine

Le taux de vacance annuel (5,04 %) se maintient par rapport à celui de 2017 (5,07 %). L'amélioration du taux de recouvrement à 98,43 % en 2018 reflète une implication forte des équipes après une année 2017 en recul à 97,93 %.

Entretien et amélioration du patrimoine

Les travaux d'amélioration du patrimoine ont porté notamment sur la réhabilitation thermique de :

- 6 logements situés au n°6 rue Poincaré à Mazamet ;
- 45 logements situés au n°11 rue Général Pelet à Toulouse ;
- 20 logements situés au n°11 rue Péraudel à Castres.

Par ailleurs, ont été réalisés des travaux pour le maintien à domicile des personnes âgées en perte d'autonomie ou en situation de handicap dans 12 logements.

Développement du patrimoine

21 programmes, représentant 346 logements, ont été mis en chantier, soit 13,9 % du patrimoine. Parallèlement, 238 logements ont été mis en exploitation. L'activité de développement a été très soutenue avec des engagements fonciers portant sur 27 opérations et 406 logements.

Renouvellement urbain

La démolition de 64 logements à Aussillon s'est poursuivie, après la démolition de 108 logements en 2015.

Vente de logements

11 actes authentiques et 11 promesses de vente ont été signés, portant à 122 le nombre de logements vendus depuis 2009.

> Immobilière Méditerranée (IMED)

Synthèse chiffrée

- Patrimoine géré au 31 décembre 2018 : 6 470 lots dont 6 454 logements répartis entre les Alpes-Maritimes (3 031 logements), les Bouches-du-Rhône (884 logements), les Pyrénées-Orientales (831 logements), l'Hérault (714 logements), les Hautes-Alpes (392 logements), le Var (368 logements), l'Aude (119 logements) et le Gard (115 logements).
- Effectif administratif : 45 CDI
- Personnel de proximité : 31 CDI
- 518 logements mis en chantier
- 337 logements entrés en gestion (hors transfert)
- 34 ventes réalisées
- Taux de recouvrement : 98,07 %
- Taux de vacance des logements : 1,60 %
- Taux de rotation : 10,64 %

- 52 % des locataires du parc conventionné (loué à fin décembre) perçoivent une aide au logement
- 981 candidatures acceptées, dont 63 mutations
- Chiffre d'affaires : 42,2 M€
- Loyers : 28,0 M€
- Autofinancement net : 0,4 M€, soit 1,5 % des loyers quittancés
- Résultat net : 3,2 M€
- Annuités financières rapportées aux loyers : 58,6 %
- 61,2 M€ de dépenses d'investissement.

Faits marquants

- Demandes de financement pour 965 logements locatifs.
- Signature des contrats liés au concours Nice Meridia (800 logements, dont 200 pour la société) dont IMED a été lauréat début 2018 avec les promoteurs Eiffage et Pitch Promotion.
- Création d'un second pôle immobilier en région Paca & Corse au sein d'ALI par :
 - la reterritorialisation d'IMED sur le seul territoire Paca via le transfert de son patrimoine occitan à 3F Occitanie (promesse de cession de 1 780 logements signée le 19 décembre) ;
 - l'intégration du patrimoine Paca de Néolia (promesse d'acquisition de 2 089 logements signée le 19 décembre) ;
 - le rapprochement projeté en 2019 entre IMED et Logéo Méditerranée par voie de fusion-absorption (3 400 logements).

Gestion du patrimoine

Le taux de recouvrement annuel s'établit à 98,07 %, en diminution. Le taux de vacance est en revanche en amélioration à 1,6 %. La courbe de la vacance s'est nettement inversée dans la seconde partie de l'année avec des taux mensuels sur le dernier trimestre à 1,25 % contre plus de 2 % en fin 2017. IMED a accru ses moyens de commercialisation pour faire face à l'augmentation du patrimoine et du nombre de livraisons.

Développement du patrimoine

Le patrimoine géré a augmenté de 240 logements, pour s'établir à 6 454 logements, en raison de la livraison de 337 logements locatifs neufs, de la cession de 3 résidences sociales (33 équivalents logements) à 3F Résidences, de la vente de 34 logements à des locataires. Par ailleurs, 656 logements sont gérés pour compte de tiers soit 30 logements en moins par rapport à 2017. Et 518 logements ont été mis en chantier.

Entretien et amélioration du patrimoine

2.9 M€ ont été consacrés à l'amélioration et à l'entretien du patrimoine.

IMED a mis en chantier 197 logements dans le cadre de réhabilitations thermiques de 5 résidences des Hautes-Alpes, portant des étiquettes énergétiques E, F ou G.

Renouvellement urbain

À Grasse, 11 logements du centre historique ont été livrés cette année et 43 logements le seront en 2019, dont 13 en secteur historique et 30 dans le quartier de la Gare.

À Marseille, le chantier de 66 logements dans le secteur de La Savine, a fait l'objet d'un concours en conception-réalisation, pour démarrer en 2019.

Vente de logements

34 ventes ont été réalisées et 40 promesses de vente ont été signées, soit 196 ventes depuis 2009.

> Immobilière Atlantic Aménagement (IAA)

Synthèse chiffrée

- Patrimoine géré au 31 décembre 2018 : 18 013 lots dont 16 891 logements avec 9 530 en Charente-Maritime, 4 747 dans les Deux-Sèvres, 2 275 dans la Vienne, 218 en Gironde, 63 en Charente et 58 en Vendée.
- Effectif administratif : 187 CDI
- Personnel de proximité : 59 CDI
- 453 logements mis en chantier
- 588 logements entrés en gestion
- 96 ventes réalisées
- Taux de recouvrement : 98,63 %
- Taux de vacance des logements : 0,25 %
- Taux de rotation : 11,61 %
- 53,4 % des locataires perçoivent une aide au logement
- 2 169 candidatures acceptées (dont 20 dans le cadre d'un mandat de gestion)
- Chiffre d'affaires : 89,3 M€
- Loyers : 76,2 M€
- Autofinancement net : 7,3 M€, soit 9,6 % des loyers
- Résultat net : 11,4 M€
- Annuités financières rapportées aux loyers : 39,5 %
- 72,2 M€ de dépenses d'investissement.

Faits marquants

- Nomination du nouveau Président du Conseil d'Administration
- Élections des représentants des locataires au Conseil d'Administration
- Vente de 96 logements et d'un foyer représentant 25 équivalents logements
- Programmation de 849 logements, dont 401 en Gironde
- Mise en service du premier programme en PSLA (15 logements)
- Livraison de la résidence UTOPIA pour l'hébergement des jeunes apprentis et saisonniers (200 logements passifs)
- Maîtrise des indicateurs sur la vacance et le recouvrement
- Obtention de la certification ISO 50001
- Renouvellement de la certification Qualibail 3
- Renouvellement de la mention excellence lors de l'audit HSS
- Développement des actions dans le cadre de la démarche RSE
- Lancement du programme de fidélité Reciprok (cumul de points donnant droit à des avantages)
- Finalisation du label autonomie
- Lancement de deux opérations pilotes BIM construction
- Lancement d'Intrayam : espace d'information collaboratif et interactif interne à IAA (intranet + réseau social d'entreprise Yammer).

Gestion du patrimoine

La perte financière globale (loyers + charges) a augmenté de 15 % par rapport à 2017. Les pertes dues au stationnement représentent 12 % de la perte globale. Le taux de vacance des logements est de 0,25 %.

Entretien et rénovation du patrimoine

29,6 M€ ont été investis pour l'entretien et l'amélioration du patrimoine : 4,9 M€ au titre des travaux sur état des lieux, 1,5 M€ au titre de l'adaptabilité des logements au handicap, et plus de 23,2 M€ au titre du gros entretien, remplacement des composants et contrats d'entretien.

Développement du patrimoine

Les mises en chantier ont concerné 409 logements et 450 logements locatifs sociaux ont été livrés dont un foyer représentant 200 équivalents logements.

> Bâtiplaine

Synthèse chiffrée

- Prestataire de services : pas de patrimoine géré
- Chiffre d'affaires : 1,33 M€
- Résultat net : - 0,27 M€
- 13 nouvelles conventions de délégation confiées à BâtiPlaine, pour 215 logements dont 120 logements par Immobilière 3F
- 8,9 M€ investis par Action Logement Services dont 6,5 M€ en prêts amortissables et 2,4 M€ en prêts bonifiés NPNRU

Faits marquants

- Élection d'un nouveau président du Conseil d'administration.
- Signature d'un nouveau protocole d'accord-cadre entre l'EPT Plaine Commune, Action Logement et les actionnaires de BâtiPlaine.
- Cap symbolique du 1 000^{ème} logement livré franchi au cours de l'année, avec la livraison de 13 nouvelles résidences représentant 488 logements, dont 292 logements pour Immobilière 3F.
- 187 logements mis en chantier pour Immobilière 3F et 3F Clarm, dont une opération de transformation d'un immeuble de bureaux en logements avec surélévation.
- 360 nouveaux logements sociaux agréés.
- Engagement d'une démarche d'économie circulaire pour le emploi, la réutilisation et le recyclage des matériaux issus de la déconstruction de l'ancienne caserne de gendarmerie de Fort de l'Est à Saint-Denis, dans le cadre du projet Métabolisme urbain lancé par Plaine Commune.

> Clairsienne

Synthèse chiffrée

- Patrimoine géré au 31 décembre 2018 : 12 963 lots dont 11 712 logements, 1 185 logements foyers et 66 commerces.
- Effectif administratif et proximité : 194 CDI
- 361 logements mis en chantier
- 693 logements entrés en gestion
- 79 ventes réalisées
- Taux de recouvrement : 99,01 %
- Taux de vacance des logements : 0,64 %
- Taux de rotation : 8,83 %

- 110,3 M€ de dépenses d'investissement.

1.2.3. Aliénation d'actions et participations croisées

Aucune aliénation d'actions n'est intervenue au cours de l'exercice, en application des dispositions de l'article R. 233-19, alinéa 2, du code de commerce, relatif aux participations croisées.

1.2.4. Autocontrôle

Aucune des sociétés contrôlées ne détient de participation dans notre Société.

1.2.5. Opérations effectuées par la société sur ses propres actions

Il est précisé qu'aucune opération n'a été effectuée au cours de l'exercice en application de l'art. L. 225-211 du code de commerce.

1.3. Informations sur la détention du capital : seuil de participation des salariés au capital social

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du code de commerce, nous vous précisons qu'à la clôture de l'exercice, la participation des salariés au capital social, détenue par le personnel de la société et par le personnel des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du code de commerce, dans le cadre d'une gestion collective, s'élevait à 0,36 % du capital.

1.4. Attribution gratuite d'actions – Options d'achat ou de souscription d'actions réservées au personnel salarié et aux dirigeants de la société

Aucune attribution gratuite d'actions ou option d'achat ou de souscription n'ont été consenties au titre de l'exercice écoulé.

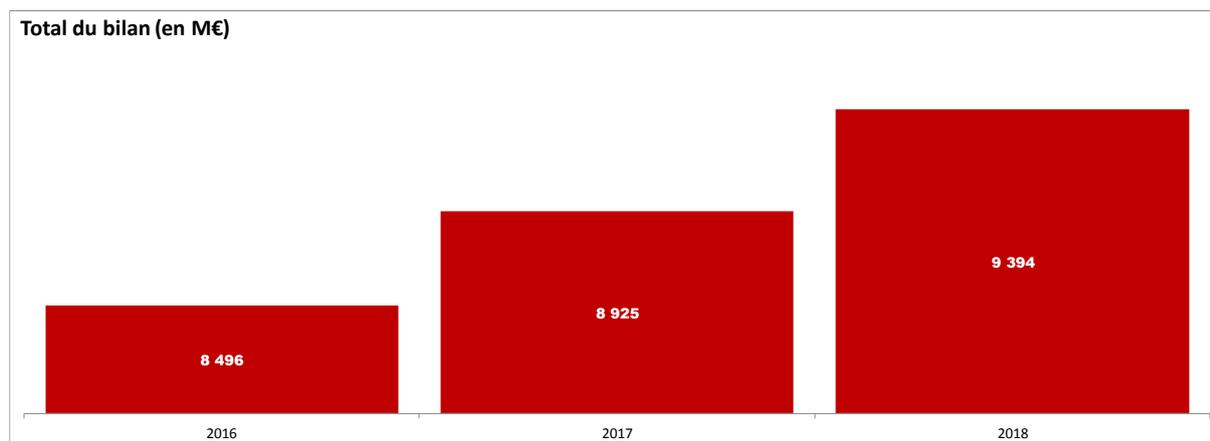
1.5. Résultats – Affectation du résultat

1.5.1. Présentation des comptes annuels et méthodes d'évaluation

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

1.5.2. Examen des comptes et résultats

- Bilan



Le total du bilan varie de 468,7 M€ en 2018 (+5,3%).

L'actif net immobilisé s'élève à 8 947 M€ et progresse de 513 M€, soit + 6,1 %, principalement sous l'effet du développement de la société et des rachats de patrimoine. Il représente 95,2% du total du bilan en 2018 contre 94,5 % en 2017.

L'actif net circulant se monte à 445,6 M€ soit une diminution de 44,1 M€ par rapport à 2017 (- 9%). Cette baisse s'explique principalement par la réduction du niveau de disponibilité (- 78 M€). Cette diminution est compensée par la hausse du niveau des stocks (+13,9 M€), due principalement à l'acquisition en 2018 de l'opération de Paris Rue Amelot (+ 11,9 M€) qui vient d'être acquise en vue de l'aménager en plusieurs lots distincts et par la créance vis à vis d'ALI (7,5 M€) issue des échanges de titres à la suite de l'acquisition de Clairtienne et la cession d'Immobilier Podeliha.

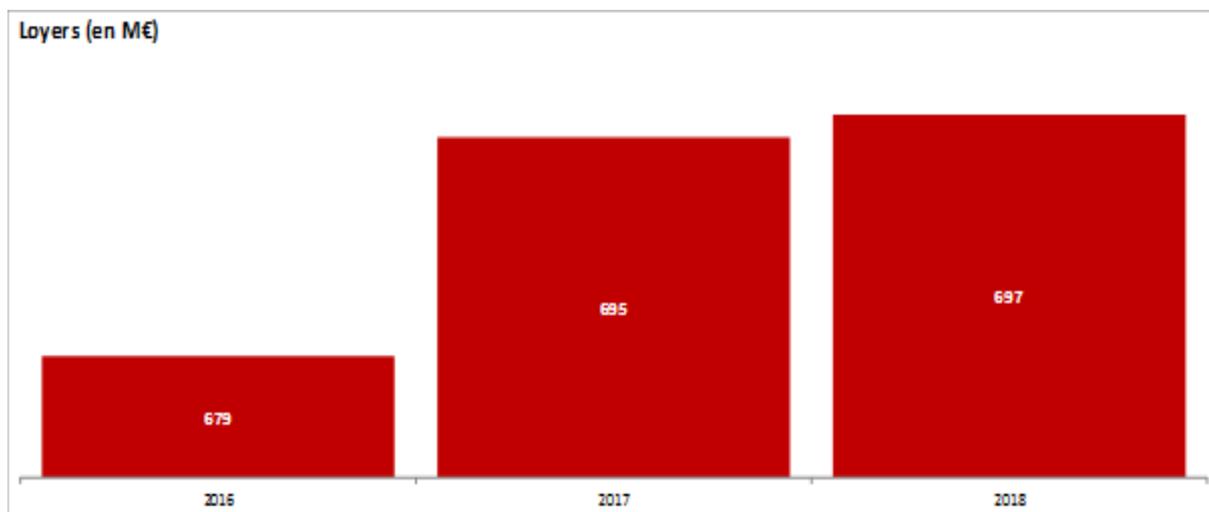
Au passif, les capitaux propres s'élèvent au 31 décembre 2018 à 4 434 M€, en augmentation de 138,7 M€ par rapport à 2017. Cette variation est due notamment :

- au résultat de l'exercice 2018 de 136,6 M€
- à l'augmentation de capital de 20 M€ souscrit par Action Logement Immobilier début 2018
- à la baisse de 14,2 M€ des subventions (912,1 M€ à fin 2018) sous l'effet des reprises aux résultats (- 39,8 M€) qui ressortent à un niveau supérieur aux nouvelles notifications (+ 25,6M€).

Les provisions pour risques et charges restent stables à 56,9 M€ contre 55,6 M€ en 2017.

Les dettes s'élèvent à 4 899,2 M€ (en hausse de 335 M€, + 7,3 %). Elles sont composées pour l'essentiel d'emprunts, lesquels atteignent 4 506 M€ à fin 2018, contre 4 200 M€ en 2017, soit une hausse de 306 M€. À fin 2018, les emprunts représentent 48 % du passif.

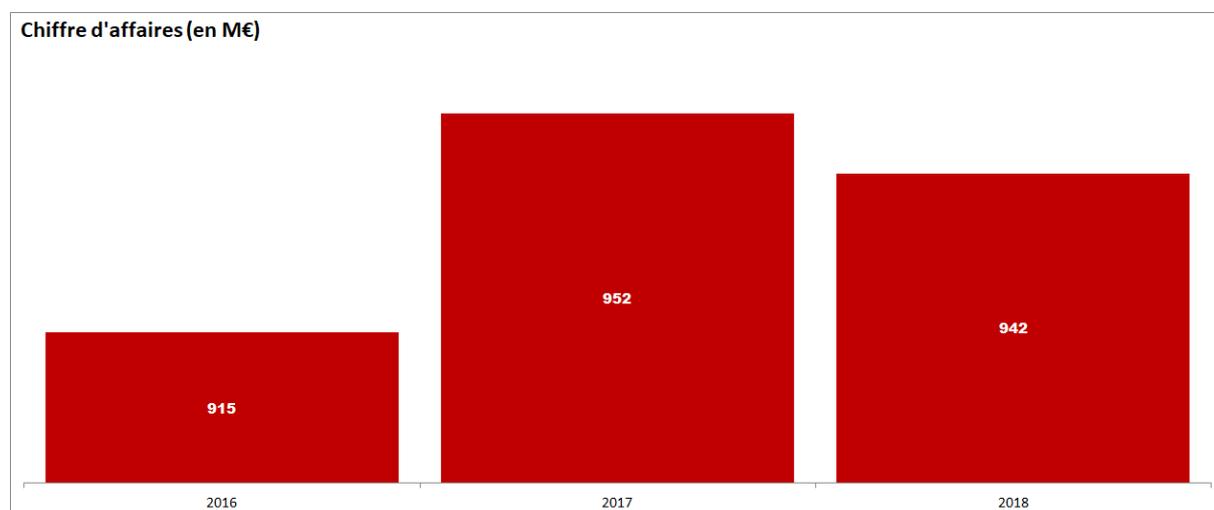
- **Loyers (en M€)**



Les loyers quittancés en 2018 s'établissent à 696,9 M€, en progression de 1,7 M€, soit + 0,2 % par rapport à 2017. Hors impact de la Réduction de Loyer de Solidarité (-18,6 M€), l'augmentation des loyers quittancés aurait été de 2,9 %.

Sans augmentation générale en 2018 pour les locataires en place dans le parc social, l'évolution des loyers traduit la construction et l'acquisition de nouveaux logements et est tempérée par les cessions et les démolitions. La vacance des logements qui s'était élevée à 1,12 % en 2017 est restée quasi-stable en 2018 (1,16 %). Le SLS a augmenté de 25 % en 2018 à 8,1 M€ en raison de la suppression du barème dérogatoire, mesure issue de la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017.

Le chiffre d'affaires de la société, incluant les récupérations de charges locatives, les prestations de services et les produits de l'accession sociale à la propriété dans le neuf, s'élève à 942,3 M€ en 2018 en baisse de 9,7 M€ par rapport à 2017. Cette diminution s'explique intégralement par la variation des ventes aux accédants (accession) avec un chiffre d'affaires comptabilisé de 7 M€ en 2018 contre 22,9 M€ en 2017.



• **Marge brute locative**

La marge brute locative (539,2 M€ en 2018) représente 77,4 % des loyers quittancés contre 79,1 % en 2017. Cette baisse est due principalement à la mise en place de la RLS.

On note dans l'augmentation de 0,8 M€ des autres produits locatifs (4,3 M€ en 2018) entre 2018 et 2017, l'augmentation de 0,1 M€ soit + 78 % des produits perçus auprès de Zenpark, société auprès de laquelle sont mis à disposition des parkings en contrepartie d'un pourcentage des produits que cette société génère par la location de ces parkings.

Les créances considérées comme irrécouvrables à la fin de l'exercice s'établissent à 13,6 M€ en 2018 contre 12,1 M€ en 2017. Ces montants comptabilisés en irrécouvrables représentent environ 1,45 % du quittancement 2018 soit un pourcentage proche du montant non recouvré sur l'année. La société est vigilante sur l'évolution du montant des soldes locataires.

Les frais de personnel de proximité non récupérables s'élèvent à 26,7 M€ en progression de 7,6 % par rapport à 2017. Ces charges représentent un coût de 205 € par lot en moyenne en 2018 contre 195 € en 2017. Les principales raisons qui expliquent la progression de ces charges (+1,9 M€) sont :

- la mise en place du deuxième tiers de 13^{ème} mois gardien,
- l'augmentation des effectifs moyens entre 2017 et 2018 de 18 équivalents temps plein,
- les augmentations de salaires et l'ancienneté,
- la diminution du taux de récupération des salaires gardiens qui est passé de 51,4 % en 2017 à 49,5 % en 2018.

Les charges externes de gestion locative non récupérables se sont positionnées à 70,7 M€, en progression de 3,0 M€ (+ 4,4 %) par rapport à 2017. Elles représentent un peu plus de 10 % des loyers :

- le coût net de remise en état des logements locatifs (EDL) à la sortie des locataires s'est élevé à 16,6 M€ et est stable par rapport à 2017. Cette stabilité s'explique par la baisse de la rotation (6,68 % en 2018 contre 7,05 % en 2017) qui est compensée par une légère augmentation du prix unitaire d'un état des lieux ;
- une augmentation de 0,5 M€ de l'entretien-réparations avec notamment la mise en place en 2018 d'un contrat d'assainissement ;
- une progression de 2,5 M€ des autres charges de gestion locative soit + 6,4 % par rapport à 2017, incluant notamment les nouveaux diagnostics gaz et électricité rendus obligatoires par la réglementation depuis le 1er juillet 2017 dont le coût a été supporté en année pleine sur 2018, l'augmentation des frais de Darel et l'augmentation des frais liés aux copropriétés.

Les dépenses de gros entretien et de garanties totales sur le parc locatif ont augmenté de 6,3 M€ en 2018 par rapport à 2017 pour s'établir à 42,9 M€. Cette progression s'explique notamment par l'augmentation de 1,5 M€ de la part chargeable sur les opérations immobilisées et la progression de 1,6 M€ (+22,1 %) des dépenses de garanties totales entre 2017 et 2018. Le réel 2017 des garanties totales était minoré par la comptabilisation d'avoir à hauteur de 0,5 M€. Le réel 2018 de ces dépenses est impacté par l'augmentation du taux de TVA de 5,5 % à 10 % et la mise en place de nouveaux contrats ou d'avenants aux contrats en matière d'ascenseur et d'énergies renouvelables (remise en fonctionnement des installations solaires à l'arrêt et l'amélioration des installations ne permettant pas un fonctionnement optimal).

• **Autres postes concourant à l'autofinancement**

Les impôts et taxes, essentiellement constitués des taxes foncières, augmentent de 3,6 % par rapport à 2017 soit + 2,8 M€. L'évolution de cette ligne du compte de résultat dépend des taux fixés par les communes/intercommunalités/départements/régions, de l'évolution de la valeur locative cadastrale (basée sur l'inflation) ainsi que des sorties d'exonérations. À périmètre constant, la taxe foncière évolue de 1,6 % par rapport à 2017.

On relève par ailleurs une augmentation du coût des cotisations CGLLS qui atteignent 24,9 M€ en 2018 contre 19,6 M€ en 2017.

La cotisation de base s'est élevée à 20,6 M€ en 2018 en augmentation de 11,2 M€ par rapport à 2017. Cette variation s'explique par l'augmentation du taux de cotisation (en % des loyers) qui est passé de 1,58 % en 2017 à 2,20 % en 2018 et par le coût de la modulation de la RLS qui s'élève à 6,5 M€ en 2018 (13F ayant moins de bénéficiaires de l'APL et de la RLS que la moyenne nationale).

La cotisation additionnelle a diminué de près de 60 % par rapport à 2017 pour s'élever à 3,9 M€ en 2018. Cette diminution provient de la division par deux du taux appliqué à l'autofinancement (part variable de cette cotisation).

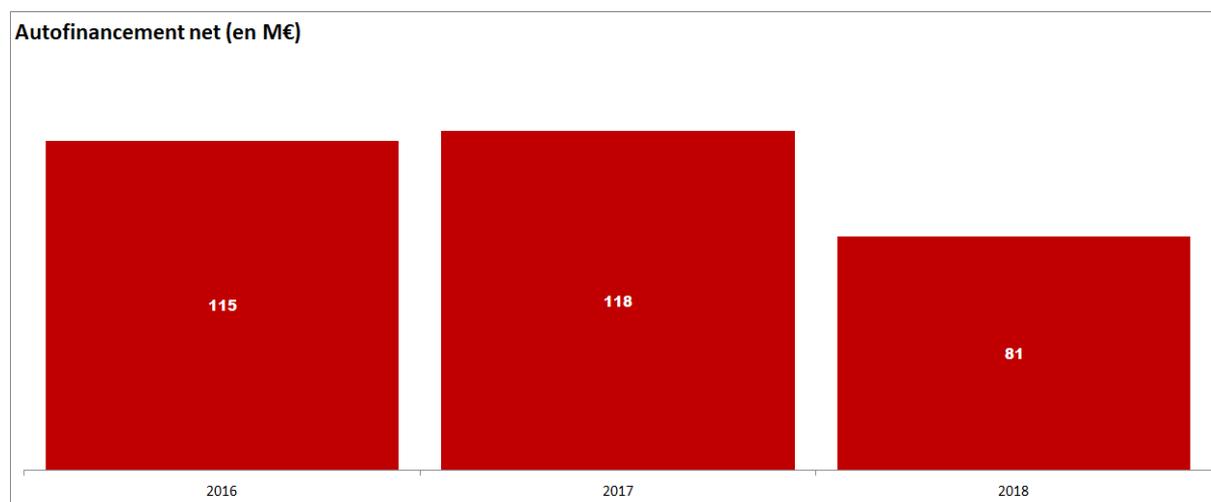
Les forts investissements récents ayant entraîné la mobilisation d'emprunts nouveaux, et malgré des taux financiers bas (le taux du livret A resté stable à 0,75 % depuis le 1^{er} août 2015), les annuités d'emprunts augmentent de 7,8 M€ (+ 3,2 %), incluant une progression de 1,4 M€ des intérêts bruts (+ 2,4 %). Le ratio « Annuités (nettes de produits financiers) / Loyers » reste modéré, à 35,1 % des loyers contre 33,9 % en 2017, soit +1,3 point. Hors impact de la RLS sur les loyers, ce ratio n'aurait progressé que de 0,3 point par rapport à 2017.

Les autres produits divers (2,4 M€) diminuent de près de 10 M€ par rapport à 2017 en raison de la suppression du dispositif de Mutualisation HLM qui avait apporté une contribution positive de 5,4 M€ en 2017 et de la diminution du produit des ventes de certificats d'économies d'énergie (CEE) en 2018 par rapport à 2017 (0,8 M€ en 2018 contre 4,6 M€ en 2017).

Les frais de personnel administratifs ont progressé de 0,9 M€ en 2018 par rapport à 2017 soit + 1,0 %. Cette évolution s'explique par celle des effectifs moyens de personnel administratif en CDI qui sont passés de 1 121 salariés en 2017 à 1 161 en 2018 (soit + 3,6 %) et par des coûts exceptionnels 2017, non récurrents.

Les coûts administratifs et de structure ont augmenté de 1,3 M€ par rapport à 2017 soit + 6,4 %. Cette augmentation s'explique notamment par la mise en place d'Office 365 dont les coûts sont chargés et par l'augmentation des frais de location de bureaux en raison de la fin des franchises de loyer sur la location des locaux des agences de Paris et de la Seine-Saint-Denis.

• Autofinancement



En conséquence, l'autofinancement courant s'établit à 90,7 M€ en diminution de 39 M€ (- 30,1 %) par rapport à 2017 et représente 13 % des loyers.

L'autofinancement net, qui intègre les produits et charges exceptionnelles ainsi que l'impôt sur les sociétés, s'établit à 81,4 M€ (11,7 % des loyers) contre 118,0 M€ en 2017 (17,0 % des loyers).

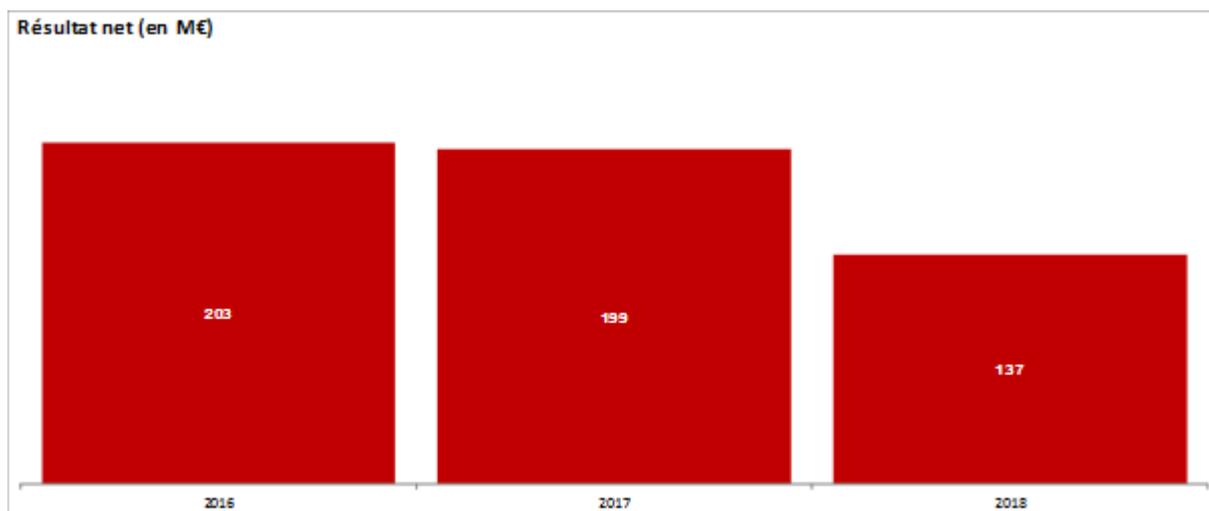
Les éléments exceptionnels d'autofinancement représentent en 2018 une charge nette de 9,3 M€, cette charge était légèrement supérieure en 2017 à 10,8 M€.

Cette diminution des charges s'explique par le solde net des démolitions qui s'élève à - 1,1 M€ en 2018 contre - 6,2 M€ en 2017. On note une diminution des coûts de démolition (3,2 M€ en 2018 contre 7,0 M€ en 2017) et la comptabilisation en 2018 de subventions sur démolition de 2,7 M€ (Bondy Terre-Saint-Blaise, Anru1).

Les charges sur les ventes aux locataires (9,5 M€) sont en augmentation de 0,8 M€ par rapport à 2017 en raison de l'augmentation des volumes vendus et des réassorts de logements réalisés sur 2018.

L'impôt sur les sociétés baisse de 0,8 M€ par rapport à 2017 et est quasi nul en 2018. Cette diminution s'explique par la baisse du nombre de ventes aux locataires sur du patrimoine taxable.

- **Résultat**



Le résultat d'exploitation s'élève à 95,5 M€ en diminution de 50,4 M€ par rapport à 2017. Outre l'évolution des éléments d'exploitation mentionnés ci-dessus, on note la progression plus rapide des amortissements techniques (+ 14,6 M€ soit + 6,5 %) que celle des amortissements des emprunts locatifs (+ 6,5 M€ soit + 3,5 %) sous l'effet des livraisons importantes de logements et de travaux d'amélioration du parc existant.

Les dotations nettes aux provisions d'exploitation, dont le solde était positif en 2017 (3,0 M€) en raison d'un changement de mode de calcul cette année-là de la provision client, représentent une charge de 2,8 M€ en 2018.

Le résultat financier, négatif car constitué pour l'essentiel des charges d'intérêts des emprunts, s'élève à - 56,3 M€ soit une charge supplémentaire de 3,1 M€ par rapport à 2017. Les intérêts des emprunts ont progressé de 1,4 M€ par rapport à 2017 soit + 2,4 %. Les produits financiers nets ont diminué de 1,7 M€ en raison de la baisse de la trésorerie moyenne sur l'année (impact - 0,8 M€) et de la baisse des dividendes reçus liés à la sortie du groupe de IP et de la nouvelle politique de taux de versement (impact - 0,9 M€).

Le résultat exceptionnel (97,5 M€) diminue de 9,6 M€ par rapport à 2017. Les marges sur ventes aux locataires 2018 s'élèvent à 65,7 M€ inférieures de 3,1 M€ à celles de 2017 bien que le nombre d'actes authentiques ait augmenté entre ces deux années (552 en 2018 contre 514 en 2017). Cette diminution de la marge s'explique par la baisse du prix de vente unitaire qui est passé de 178 K€ en 2017 à 162 K€ en 2018.

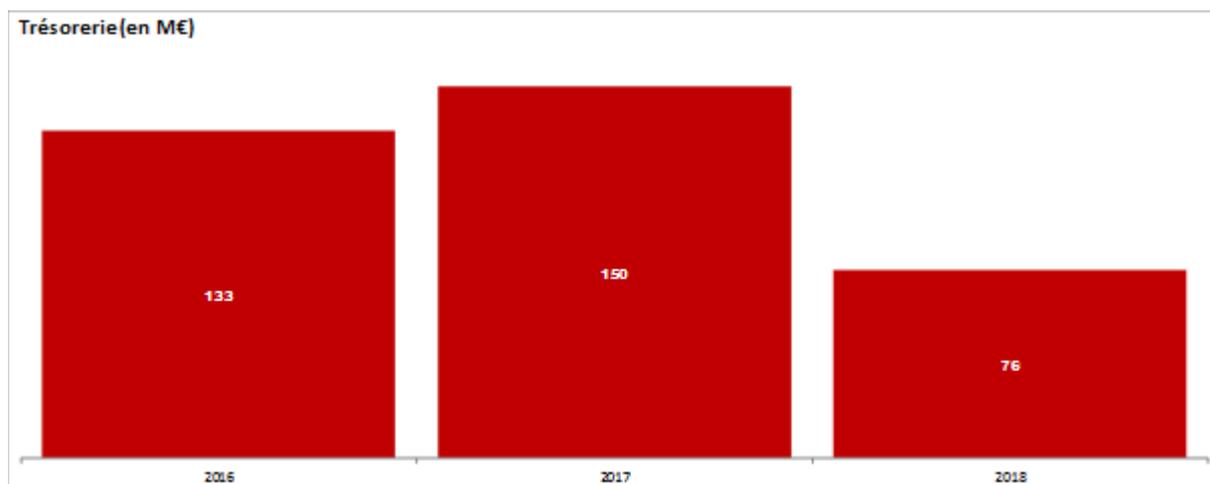
Les marges sur cessions d'actifs sont quasi nulles en 2018 alors qu'elles avaient un impact positif sur le résultat de 15,1 M€ en 2017. Le réel 2017 intégrait notamment la cession à Clichy-la-Garenne d'un terrain à un promoteur générant une marge de 8 M€.

Les dotations nettes aux provisions exceptionnelles qui s'élevaient à - 4,4 M€ en 2017 en raison notamment de la comptabilisation de provisions pour constater les pertes potentielles à terminaison des opérations de démolition NPNRU s'élèvent en 2018 à - 0,2 M€.

Les autres charges exceptionnelles déjà commentées précédemment s'élèvent à - 9,3 M€ en 2018 contre - 10,8 M€ en 2017.

Sous les effets commentés ci-dessus, le résultat net 2018 (136,6 M€) ressort en diminution de 62,3 M€ par rapport à 2017 soit - 31,3 %.

- Trésorerie



La trésorerie comptable s'élève à 76 M€ à fin 2018 a été divisé par deux en un an, en lien avec la baisse de l'autofinancement consécutive à la mise en place de la RLS et à la hausse des cotisations CGLLS. Elle représente 580 € par logement à fin 2018.

La consommation de trésorerie sur l'activité de promotion (109 M€) est moitié moindre par rapport à 2017. Les flux de dépenses sur cette activité sont en diminution de 66 M€ par rapport à 2017 tandis que les mobilisations d'emprunts ont augmenté (416 M€ en 2018 contre 347 M€ en 2017). Les subventions perçues, dont on avait déjà constaté une diminution entre 2017 et 2016 (de 65 M€ à 55 M€), ont continué à diminuer et n'ont représenté, avec 29 M€, que 5,1 % des dépenses de l'année.

Les dépenses d'amélioration (161 M€) ont progressé de plus de 50 % par rapport à 2017 en raison des nombreux OS de rénovation thermique lancés sur fin 2017 et sur 2018 pour atteindre les objectifs du PHBB. Le montant des emprunts mobilisés sur cette activité a diminué fortement (40 M€ en 2018 contre 107 M€ en 2017). De nombreux emprunts avaient été mobilisés en 2017 pour prise en compte dans le calcul de la Mutualisation HLM, mesure qui a disparu en 2018.

L'activité amélioration a sous les effets mentionnés ci-dessus consommé 119 M€ alors qu'elle avait consommé un montant de trésorerie non significatif en 2017.

Les flux sur les démolitions sont négatifs en 2018 (-1 M€) alors qu'ils étaient fortement positifs en 2017 (+9 M€) avec l'encaissement de 13 M€ de solde de subventions Anru 1.

Les flux liés aux ventes d'actifs s'élèvent à 93 M€, stable par rapport à 2017. Pour la seule vente aux locataires, le chiffre d'affaires net des remboursements d'emprunts dus s'est élevé à 88 M€ en progression de 5 M€ par rapport à 2017.

20 M€ d'augmentations de capital ont été reçus.

Le Groupe a versé 3,7 M€ de dividendes à ses actionnaires externe et Immobilière 3F a réalisé des augmentations de capital à ses filiales pour un montant de 24 M€.

Conformément aux prévisions, 80 % de la deuxième tranche du PHBB a été encaissé soit 52 M€.

Compte de résultat 2018

Au 31 décembre 2018 (en milliers d'euros)	2 018	2 017
Ventes	7 049	22 859
Loyers	696 941	695 243
Récupération de charges locatives	218 053	214 515
Prestations de services	20 247	19 393
Chiffre d'Affaires	942 291	952 011
Autres produits et transferts de charges	24 026	32 557
Achats stockés et variations de stocks	-6 288	-21 561
Achats de fournitures et produits	-84 906	-83 408
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	-123 210	-120 535
Gros entretien	-66 102	-59 253
Autres services extérieurs	-76 891	-69 140
Frais de personnel	-137 337	-134 917
Impôts et taxes foncières	-118 048	-114 390
Dotations aux amortissements techniques	-238 474	-223 844
Dotation nette aux provisions d'exploitation	-2 793	3 014
Pertes sur créances irrécouvrables	-13 584	-12 073
Autres charges de gestion courante	-3 165	-2 547
Résultat d'exploitation	95 518	145 914
Produits financiers nets	3 591	5 318
Intérêts des emprunts	-59 886	-58 494
Dotations nettes aux provisions financières	0	0
Résultat financier	-56 295	-53 176
Marge sur cessions d'actifs	66 208	83 884
Pertes sur remplacements ou démolitions	-943	-423
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels	-4 939	-2 008
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles	3 103	-4 412
Reprises sur subventions	43 305	40 841
Autres charges et produits exceptionnels	-9 255	-10 811
Résultat exceptionnel	97 479	107 072
Impôt sur les Sociétés	-64	-847
Résultat net	136 638	198 963

Bilan actif 2018

Au 31 décembre 2018 (en milliers d'euros)	2018 net	2017 net
Immobilisations incorporelles	107 307	68 536
Baux	72 879	62 278
Autres	34 428	6 258
Immobilisations corporelles	7 723 639	7 246 674
Terrains	2 066 977	1 906 100
Immeubles de rapport	5 636 711	5 319 768
Travaux d'amélioration	0	0
Autres immobilisations corporelles	19 950	20 806
Immobilisations corporelles en cours	813 154	831 609
Terrains	480 681	424 306
Immeubles de rapport	162 254	164 804
Travaux d'amélioration	164 181	141 849
Acomptes terrains	6 038	100 651
Immobilisations financières	303 073	287 743
Participations, parts sociales et créances	293 150	276 715
Prêts accédants	0	0
Autres prêts et divers	9 923	11 028
Total actif immobilisé	8 947 174	8 434 562
Stocks et en cours	30 055	16 196
Créances locataires et acquéreurs	94 285	91 833
Subventions à recevoir	117 117	124 482
Autres créances diverses	117 372	92 397
Valeurs mobilières de placement	0	0
Disponibilités, placements et comptes rémunérés	86 805	164 850
Total actif circulant	445 633	489 759
Comptes de régularisation actif	1 287	1 064
Total actif	9 394 093	8 925 385

Bilan passif 2018

Au 31 décembre 2018 (en milliers d'euros)	2 018	2 017
Capital	234 879	214 879
Primes d'émission, de fusion et d'apport	82 796	82 796
Réserves et report à nouveau	3 064 782	2 869 580
Résultat de l'exercice	136 638	198 963
Sous total situation nette	3 519 095	3 366 218
Subventions	912 139	926 297
Amortissements dérogatoires et autres	3 011	3 011
Total capitaux propres	4 434 245	4 295 526
Provisions pour gros entretien	22 036	18 276
Provisions pour risques et autres charges	34 817	37 343
Total provisions pour risques et charges	56 853	55 620
Emprunts	4 506 055	4 199 695
Intérêts courus non échus	30 289	30 029
Concours bancaires courants	10 982	14 353
Dépôts et cautionnements reçus	59 800	57 968
Autres dettes	292 038	262 110
Total dettes	4 899 163	4 564 154
Comptes de régularisation passif	3 833	10 086
Total passif	9 394 093	8 925 385

Compte de résultat format budgétaire 2018

Au 31 décembre 2018 (en milliers d'euros)

	Réel 2017	Réel 2018	Réel 2018 / Réel 2017	
	Périmètre comparable		K€	%
Loyers quittancés	695 243	696 941	1 698	0,2%
Autres produits locatifs	3 461	4 271	810	23,4%
Pertes sur créances irrécouvrables	-12 073	-13 584	-1 511	12,5%
Ecarts sur charges récupérables	-5 423	-5 532	-109	2,0%
Produits locatifs nets	681 208	682 096	888	0,1%
Frais de personnel de proximité NR	-24 813	-26 695	-1 883	7,6%
Charges externes de gestion locative NR	-67 662	-70 654	-2 992	4,4%
<i>Etat des lieux nets</i>	-16 558	-16 616	-58	0,3%
<i>Entretien-réparations</i>	-12 370	-12 840	-470	3,8%
<i>Autres charges externes de gestion locative *</i>	-38 734	-41 198	-2 464	6,4%
Gros entretien locatif	-36 597	-42 875	-6 278	17,2%
Surcout travaux amiante	-2 536	-2 641	-105	4,1%
Charges brutes locatives	-131 608	-142 865	-11 257	8,6%
Marge brute locative	549 600	539 231	-10 370	-1,9%
Impôts et taxes	-77 327	-80 114	-2 787	3,6%
Annuités d'emprunts	-240 768	-248 566	-7 797	3,2%
<i>Intérêts des emprunts bruts</i>	-58 489	-59 886	-1 397	2,4%
<i>Intérêts compensateurs</i>	-1 543	-970	573	-37,1%
<i>Intérêts immobilisés</i>	1 629	1 129	-501	-30,7%
<i>Amortissement des emprunts locatifs</i>	-182 366	-188 838	-6 472	3,5%
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM	16 276	17 024	748	4,6%
Autres produits divers (dont Mutualisation créditrice) *	12 137	2 426	-9 711	-80,0%
Frais de personnel administratifs	-92 812	-93 726	-914	1,0%
Coûts administratifs et de structure	-20 264	-21 554	-1 290	6,4%
<i>Charges externes administratives et de structure</i>	-20 188	-21 489	-1 301	6,4%
<i>Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM</i>	-76	-65	11	-14,0%
Autres charges diverses (dont Mutualisation débitrice) *	-2 931	-2 774	157	-5,3%
Cotisations CGLLS et ANCOLS *	-19 565	-24 855	-5 290	27,0%
Produits financiers nets	5 313	3 591	-1 722	-32,4%
Autres charges sur l'autofinancement	-419 942	-448 548	-28 606	6,8%
Autofinancement courant	129 658	90 683	-38 976	-30,1%
Eléments exceptionnels de l'autofinancement	-10 811	-9 256	1 555	-14,4%
IS	-847	-64	783	-92,4%
Autofinancement net	118 001	81 363	-36 638	-31,0%
(Amortissement des emprunts locatifs)	182 366	188 838	6 472	3,5%
Variation du stock d'intérêts compensateurs	1 543	970	-573	-37,1%
Amortissements techniques	-223 844	-238 474	-14 631	6,5%
Amortissements exceptionnels	-2 008	-1 625	383	-19,1%
Pertes sur remplacement ou démolitions	-423	-943	-520	123,1%
Reprise sur subv. d'investissement	40 841	43 305	2 463	6,0%
Marge sur ventes d'actifs	83 884	66 208	-17 676	-21,1%
<i>Marge sur ventes aux locataires</i>	68 811	65 719	-3 092	-4,5%
<i>Marge sur autres ventes d'actifs</i>	15 073	489	-14 584	-96,8%
Dotations nettes aux provisions d'exploitation	3 014	-2 793	-5 807	-192,7%
<i>Dotation nette de provisions clients</i>	6 426	2 693	-3 732	-58,1%
<i>Dotation nette de provisions pour gros entretien</i>	-2 739	-3 759	-1 020	37,2%
<i>Dotation nette à la provision retraite</i>	-514	-74	441	-85,7%
<i>Dot. nettes aux autres provisions d'exploitation</i>	-158	-1 653	-1 496	949,6%
Dot. nettes aux provisions financières	0	0		
Dot. nettes aux provisions exceptionnelles	-4 412	-210	4 202	-95,2%
Résultat net	198 963	136 638	-62 325	-31,3%

1.5.3. Proposition d'affectation du résultat

Il est proposé à l'assemblée générale d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 136 637 833,28 €, et le report à nouveau représentant une somme de 972 202,58 €, soit un solde de 137 610 035,86 € comme suit :

- dotation à la réserve sur cessions immobilières de 52 640 395,48 € ;
- dotation à la réserve de prévoyance de 77 000 000,00 € ;
- dotation à la réserve légale de 1 999 999,28 € ;
- distribution de dividendes pour 5 284 784,07 €, correspondant à 2,25 % du nominal, le dividende revenant à chaque action s'établira ainsi à 0,342 € ;
- report à nouveau de 684 857,03 €.

Les dividendes nets d'un montant global inférieur à 10 € 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.

1.5.4. Dividendes distribués au titre des trois derniers exercices

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

Dividendes				
	Total des revenus éligibles à l'abattement de 40%*	Autres revenus distribués 40%**	Total des revenus non éligibles à l'abattement de	Montant du dividende par action
exercice 2017	263,29	0	3 760 124,45	0,266
exercice 2016	301,52	0	4 297 284,46	0,304
exercice 2015	301,51	0	3 871 284,71	0,304

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

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

1.6. Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du code général des impôts, il est précisé que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge une somme de 1816,82 €, correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement. L'impôt supporté en raison desdites dépenses et charges s'élève à 508,72 €.

1.7. Informations concernant les délais de paiement de la société à l'égard de ses fournisseurs

Conformément aux dispositions des articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du code de commerce, nous vous présentons sous forme de tableau les informations requises sur les délais de paiement des fournisseurs (étant précisé que les informations requises sur les délais de paiement des clients n'ont pas lieu d'être communiquées dans la mesure où l'activité principale de la société vise la location immobilière).

a) Délais de paiement des fournisseurs

Article D. 441 I.-° : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées TTC	15 314					4 293
Montant total des factures concernées TTC	18 447 073	14 249 534	2 004 231	991 243	1 169 414	18 414 422
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	1,50%	1,16%	0,16%	0,08%	0,09%	1,49%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures				5017		
Montant total des factures exclues TTC				6 352 837		
(C) Délais de paiement						
Délais de paiement utilisés pour le calcul de paiement				Délais contractuels: 30 jours à réception de facture		

b) Délais de paiement des créances

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

Article D. 441 I.-° : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées TTC	1 222					
Montant total des factures concernées TTC	4 183 016	47 933	127 149	224 391	3 934 686	4 334 159
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice	14,69%	0,17%	0,45%	0,79%	13,82%	15,22%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures						
Montant total des factures exclues TTC						
(C) Délais de paiement						
Délais de paiement utilisés pour le calcul de paiement				Délais contractuels: avant le 5 du mois suivant la quittance		

1.8. Tableau des résultats des cinq derniers exercices

Conformément à l'article R. 225-102 du code de commerce, figure ci-dessous le tableau faisant apparaître les résultats de notre société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

NATURE DES INDICATIONS	2014	2015	2016	2017	2018
I. - Situation financière en fin d'exercice :					
a) Capital social.	158 890 813,60	193 579 311,20	214 879 299,20	214 879 299,20	234 879 292,00
b) Nombre d'actions émises.	10 453 343,00	12 735 481,00	14 136 796	14 136 796,00	15 452 585,00
c) Nombre d'obligations convertibles en actions.					
II. - Résultat global des opérations effectives :					
a) Chiffre d'affaires hors taxe.	878 473 746,04	901 043 673,40	915 216 410,99	952 011 058,86	942 290 694,59
b) Bénéfices avant impôt, amortissements et provisions.	350 515 450,79	366 361 303,03	367 197 459,38	383 910 142,59	332 596 110,40
c) Impôts sur les bénéfices.	1 105 576,00	989 924,26	896 106,17	846 954,09	64 260,86
d) Bénéfices après impôts, amortissements et provisions.	191 345 917,06	212 065 375,98	203 082 766,60	198 962 948,84	136 637 833,28
e) Montant des bénéfices distribués (1).	3 177 816,27	3 871 586,22	4 297 585,98	3 760 387,14	5 284 784,07
III. - Résultat des opérations réduit à une seule action (2) :					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions.	33,53	28,77	25,97	27,16	21,52
b) Bénéfice après impôt, amortissements et provisions.	18,30	16,65	14,37	14,07	8,84
c) Dividende versé à chaque action (1).	0,304	0,304	0,304	0,266	0,342
IV. - Personnel :					
a) Nombre de salariés	2 048	2 117	2 220	2 289	2 348
b) Montant de la masse salariale.	78 122 254,52	81 263 357,08	86 919 928,60	91 230 788,27	92 974 571,70
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres, etc.).	36 963 662,30	40 076 733,67	40 663 842,40	43 686 102,15	44 362 496,83
<small>(1) Pour l'exercice dont les comptes seront soumis à l'assemblée générale des actionnaires, indiquer le montant des bénéfices dont la distribution est proposée par le conseil d'administration, le directoire ou les gérants.</small>					
<small>(2) Si le nombre des actions a varié au cours de la période de référence, il y a lieu d'adapter les résultats indiqués et de rappeler les opérations ayant modifié le montant du capital.</small>					

2. INFORMATIONS JURIDIQUES

2.1 Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Conformément aux dispositions des articles L. 225-37 et L. 225-37-4 du code de commerce, nous vous communiquons les informations liées au fonctionnement des organes d'administration ou de direction.

2.1.1 Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social au cours de l'exercice écoulé (Annexe 3)

2.1.2 Liste des conventions visées à l'article L. 225-37-4-2° du code de commerce

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

2.1.3 Délégations en cours de validité en 2018 données par l'assemblée générale au conseil d'administration (articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du code de commerce)

Conformément aux dispositions de l'article L 225-37-4,3° du code de commerce, vous trouverez en annexe un tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2, et faisant apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice (Annexe 5).

2.1.4 Modalités d'exercice de la direction générale

Nous vous informons, conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4-4° du code de commerce, que le conseil d'administration a, par décision du 20 décembre 2017, décidé d'opter pour la dissociation des fonctions de Président du conseil d'administration et de Directeur général :

- M. Bruno LUCAS a été nommé Président du conseil,
- Mme Anne-Sophie GRAVE a été renouvelée dans sa fonction de Directrice générale.

2.2 AUTRES INFORMATIONS JURIDIQUES

2.2.1 - Conventions visées à l'article L. 225-38 du code de commerce

Plusieurs conventions visées à l'article L. 225-38 du code de commerce sont intervenues au cours de l'exercice écoulé et ont été régulièrement autorisées par le conseil d'administration. D'autres conclues antérieurement se sont poursuivies. Elles font l'objet du rapport des commissaires aux comptes. Nous vous demandons de les approuver.

2.2.2 - Informations concernant les mandataires sociaux

Renouvellement des administrateurs représentant les locataires :

Lors des élections des administrateurs représentants des locataires du 29 novembre 2018, les nouveaux administrateurs ont été élus pour une durée de 4 ans.

2.2.3 - Condamnation de la société pour pratiques anticoncurrentielles

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

3. INFORMATIONS NON FINANCIÈRES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

3.1 Informations sociales et environnementales

Pour ces informations il est renvoyé au point 4.3 de la première partie du présent rapport.

3.2 Informations sur les risques technologiques

La société n'exploite aucune installation figurant sur la liste prévue à l'article L. 515-36 du code de l'environnement.

4. INFORMATIONS GÉNÉRALES

4.1 Capital et actionnaires au 31 décembre 2018

Le capital de la société est composé de 15 452 585 actions d'une valeur nominale unitaire de 15,20 € chacune, soit un capital de 234 879 292 €. Action Logement Immobilier détient 93,13 % du capital.

Le capital social de la société est réparti comme suit :

	Nombre d'actions	%
Catégorie 1	14 390 963	93,13%
Catégorie 2 - collectivités territoriales	14	NS
Catégorie 3 - représentant des locataires	3	NS
Catégorie 4 - autres actionnaires	1 061 023	6,87%
Actions formant rompu	582	NS
Total	15 452 585	100%

4.2 Composition du Conseil d'administration

4.2.1 Composition du Conseil d'administration au 3 avril 2019

Président

- Bruno LUCAS

Administrateurs ACTION LOGEMENT

- Christian BONNET, vice-président
- Action Logement Immobilier, représentée par Jean TOURNOUX
- Sandra BUES-PIQUET
- Patricia DELTORT-PARIS
- Antoine HOUTON
- Édouard MAGDZIAK
- Jean-Jacques PÉROT
- Catherine GUERNIOU
- Jean-François GABILLA
- Marie LEBEAU

Autres administrateurs

- Caisse d'épargne et de prévoyance Île-de-France, représentée par Pascal CHABOT
- Département du Val-de-Marne, représenté par Daniel GUÉRIN
- Département de Paris, représenté par Jérôme COUMET
- Département de la Seine-Saint-Denis, représenté par Nadège ABOMANGOLI

Administrateurs représentant des locataires

- Paul PINCHON
- Barbara THOCQUENNE
- Jean-Luc BIZEUL

Les mandats de Mme Nacéra DJEMMAA et Mme Danièle PROTO, anciens administrateurs représentantes des locataires ont pris fin à l'issue de l'élection des administrateurs représentants des locataires du 29 novembre 2018.

Administrateurs représentant des salariés

- Anthony DELTOUR
- Stéphane RAULET

4.2.2 Comités spécialisés du conseil d'administration au 31 décembre 2018

Comité d'orientation stratégique

- Bruno LUCAS, président
- Edouard MAGDZIAK
- Marie LEBEAU
- Christian BONNET
- Jean-Jacques PÉROT

Comité d'audit et des comptes

- Jean TOURNOUX, président
- Sandra BUES-PIQUET
- Antoine HOUTON
- Jean-François GABILLA
- Eirik BOULOIS, CAC - KPMG
- Hélène KERMORGANT, CAC – RSM

Comité de suivi des attributions et des politiques sociales

- Christian BONNET, président
- Bruno LUCAS
- Patricia DELTORT-PARIS
- Jean-Jacques PÉROT
- Jean-Luc Bizeul, représentant des locataires
- Paul PINCHON, représentant des locataires
- Nadège ABOMANGOLI, représentante du département de la Seine-Saint-Denis

Comité de suivi des achats

- Antoine HOUTON, président
- Edouard MAGDZIAK
- Catherine GUERNIOU
- Barbara Thocquenne, représentante des locataires
- Paul PINCHON, représentant des locataires
- Bruno LUCAS

Comité des nominations et rémunérations

- Bruno LUCAS, président
- Jean TOURNOUX
- Christian Bonnet
- Antoine HOUTON

ANNEXES

Annexe 1 : note méthodologique de reporting des informations RSE

Le reporting présenté dans le rapport de gestion 3F se base sur les articles L.225-102-1, R.225-104 et R. 225-105-2 du code de commerce français.

Période de reporting

Les données collectées couvrent la période du 1er janvier au 31 décembre 2018.

Périmètre

Le périmètre de reporting RSE a pour objectif d'être représentatif des activités du groupe 3F. Il est défini selon la règle suivante : seules les sociétés consolidées dans les états financiers selon la méthode d'intégration globale sont incluses dans le périmètre de reporting RSE : Immobilière 3F, société consolidante, et les sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement : Immobilière Basse Seine, 3F Nord-Artois, Immobilière Rhône-Alpes, 3F Occitanie, 3F Centre Val de Loire, 3F Grand Est, 3F Seine-et-Marne, 3F Résidences, 3F Méditerranée et Immobilière Atlantic Aménagement, hors Clairsienne.

Indicateurs

Dans le cadre de la construction de ses indicateurs, 3F a retenu des définitions et méthodes de calcul spécifiques.

Sauf mention contraire, les indicateurs consolidés portent sur l'ensemble des entités du groupe 3F.

Ne sont mentionnés ici que les indicateurs pour lesquels des explications complémentaires au rapport de gestion étaient nécessaires.

Indicateur	Commentaire
Effectif	Les contrats étudiants, contrats professionnels et d'apprentissage sont comptabilisés comme CDD. Un salarié détenant plusieurs contrats de travail est comptabilisé plusieurs fois.
Heures de formation	Les formations comptabilisées sont celles terminées sur l'exercice 2018 (incluant celles débutées les années antérieures et excluant celles non finalisées au 31/12/2018). Le système comptabilise le nombre d'heures de formation par demi-journée, ainsi, pour celles relatives aux formations de e-learning, le nombre d'heures réellement suivies est plus faible que comptabilisées.
Nombre d'opérations livrées dans l'année disposant d'une technologie EnR	La donnée comprend les opérations raccordées à des réseaux de chaleur intégrant plus de 50 % d'EnR.
Nombre d'équipements EnR livrés dans l'année	Le nombre d'installations n'est pas systématiquement égal au nombre d'opérations de construction ou de réhabilitation. Une opération peut comporter plusieurs installations EnR : un récupérateur d'eaux grises + une PAC.
Performance énergétique du patrimoine (étiquette, et consommation moyenne)	Sur le périmètre d'I3F et 3F Seine-et-Marne Sur la base des diagnostics de performance énergétique (DPE) connus, qui prennent en compte les consommations de chauffage, d'eau chaude sanitaire et de refroidissement dans les parties privatives. Pour le patrimoine antérieur à 1948 et doté de chauffages individuels, les DPE sont calculés en utilisant les méthodes conventionnelles applicables aux bâtiments construits après 1949.
Heures d'insertion par l'activité économique (IAE)	Cumul des heures d'insertion réalisées sur la base des opérations terminées en 2018, établi à partir des factures des fournisseurs.

À titre d'information, les informations relatives à la lutte contre le gaspillage alimentaire, à la lutte contre la précarité alimentaire, au respect du bien-être animal et à une alimentation responsable, équitable et durable n'ont pas été traitées, ces sujets étant non applicables compte tenu de l'activité de l'entreprise.

Consolidation et contrôle interne

Les informations quantitatives et qualitatives sont collectées de manière centralisée par le Service qualité et RSE. Les données sont contrôlées et validées par la Direction générale.

Contrôle externe

En application des obligations réglementaires exigées par l'article 225 de la loi Grenelle 2 et son décret d'application du 9 août 2017, 3F a demandé, à partir de l'exercice 2016, au cabinet RSM Paris un rapport sur la conformité et la sincérité de la Déclaration de Performance Extra-Financière.

Annexe 2 : attestation de l'organisme de contrôle relative aux informations sociales et environnementales

RSM Paris
26, rue Cambacérès
75 008 Paris
France
Tél.: +33 (0) 147 63 67 00
Fax: +33 (0)147 63 69 00

www.rsmfrance.fr

IMMOBILIERE 3F

Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur la déclaration consolidée de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion du groupe

(Exercice clos le 31 décembre 2018)

A l'Assemblée Générale de la société Immobilière 3F,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société Immobilière 3F (ci-après « entité ») désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1594 (portée d'accréditation disponible sur le site www.cofrac.fr), nous vous présentons notre rapport sur la déclaration consolidée de performance extra financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2018 (ci-après la « Déclaration »), présentée dans le rapport de gestion du groupe en application des dispositions légales et réglementaires des articles L. 225 102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du Code de commerce.

Responsabilité de l'entité

Il appartient au Conseil d'administration d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance.

La Déclaration a été établie en appliquant les procédures de l'entité, (ci-après le « Référentiel ») dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du Code de commerce et le Code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, de la doctrine professionnelle et des textes légaux et réglementaires applicables.



RSM Paris

26, rue Cambacérés
75 008 Paris
France

Tél. : +33 (0) 1 47 63 67 00

Fax : +33 (0) 1 47 63 69 00

www.rsmfrance.fr

IMMOBILIERE 3F

Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur la déclaration consolidée de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion du groupe
(Exercice clos le 31 décembre 2018)

A l'Assemblée Générale de la société Immobilière 3F,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société Immobilière 3F (ci-après « entité ») désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1594 (portée d'accréditation disponible sur le site www.cofrac.fr), nous vous présentons notre rapport sur la déclaration consolidée de performance extra-financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2018 (ci-après la « Déclaration »), présentée dans le rapport de gestion du groupe en application des dispositions légales et réglementaires des articles L. 225 102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du Code de commerce.

Responsabilité de l'entité

Il appartient au Conseil d'administration d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance.

La Déclaration a été établie en appliquant les procédures de l'entité, (ci-après le « Référentiel ») dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du Code de commerce et le Code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, de la doctrine professionnelle et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du commissaire aux comptes désigné OTI

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce ;
- la sincérité des informations fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225 105 du Code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques, ci-après les « Informations ».

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur :

- le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables, notamment, en matière de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Nature et étendue des travaux

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du Code de commerce déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

Nous avons mené des travaux nous permettant d'apprécier la conformité de la Déclaration aux dispositions réglementaires et la sincérité des Informations :

- nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation, de l'exposé des principaux risques sociaux et environnementaux liés à cette activité, et, le cas échéant, de ses effets quant au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ainsi que des politiques qui en découlent et de leurs résultats ;
- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225 102 1 en matière sociale et environnementale ;
- nous avons vérifié que la Déclaration comprend une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2eme alinéa du III de l'article L. 225-102-1 ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et les principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance ;
- nous avons vérifié, lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques ou des politiques présentés, que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 ;
- nous avons apprécié le processus de sélection et de validation des principaux risques ;

- nous nous sommes enquis de l'existence de procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité ;
- nous avons apprécié la cohérence des résultats et des indicateurs clés de performance retenus au regard des principaux risques et politiques présentés ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16, avec les limites précisées dans la Déclaration ;
- nous avons apprécié le processus de collecte mis en place par l'entité visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- nous avons mis en œuvre pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection d'entités contributrices, à savoir Immobilière 3F et Immobilière Rhône-Alpes, et couvrent entre 41 et 100% des données consolidées des indicateurs clés de performance et résultats sélectionnés pour ces tests ;
- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes et dont la liste est donnée en annexe ;
- nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation.

Nous estimons que les travaux que nous avons menés en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.



Moyen et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de 3 personnes et se sont déroulés entre octobre 2018 et mars 2019 sur une durée totale d'intervention de 3 semaines.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale. Nous avons mené dizaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Paris, le 20/03/2019

Le Commissaire aux comptes désigné Organisme tiers indépendant

RSM Paris

Martine Leconte

Associée

Annexe : Liste des informations que nous avons considérées comme les plus importantes

Sélection d'informations qualitatives et quantitatives, associées aux politiques, actions et résultats relatifs aux enjeux principaux identifiés pour l'activité d'Immobilière 3F, présentées dans les sections suivantes du rapport de gestion :

Principaux enjeux identifiés	Rubriques du rapport de gestion traitant des politiques, actions et résultats associés revues dans le cadre de nos travaux
Energie & Climat	- Energie & Climat <i>KPI : Taux de logements en étiquette énergétique A, B ou C - I3F & 3F Seine-et-Marne et Nombre d'opérations neuves engagées dans une démarche E+C- lancées dans l'année</i>
Santé et confort de vie dans les logements	- ACTION 2 - Agir en phase exploitation en engageant des actions préventives ou en intervenant sur certains équipements
Capacité d'innovation & intégration du numérique	- Capacité d'innovation & intégration du numérique
Sécurité et intégration dans les quartiers	- ACTION 4 - Contribuer au développement économique en appui aux initiatives locales <i>KPI : Nombre d'emplois indirects créés via les clauses d'insertion dans les marchés de travaux (en équivalent temps plein)</i>
Diversité et mixité sociale	- ACTION 2 – Favoriser l'accès au logement <i>KPI : Taux de refus d'attribution pour motif de ressources</i>
Accompagnement des locataires tout au long de leur parcours	- ACTION 2 – Adapter le logement à l'évolution des besoins du locataire - ACTION 3 – Favoriser la mobilité <i>KPI : Flux annuel de logements adaptés à la perte d'autonomie et au vieillissement (dans le parc existant)</i>
Qualité de services et relation locataire	- ACTION 2 – Développer de nouveaux services répondant aux besoins et attentes des clients - ACTION 3 – Être à l'écoute de nos clients <i>KPI : Indice de satisfaction globale des locataires vis-à-vis de 3F</i>
Qualité de vie au travail	- Qualité de vie au travail <i>KPI : Indice sur l'engagement professionnel des salariés</i>
Diversité et équité	- Diversité et équité <i>KPI : Part de jeunes de < 25 ans dans l'effectif global (CDI/CDD), Taux de femmes dans l'encadrement supérieur (G7-G8-G9-mandataires) et Taux de femmes dans le top management(G8-G9-mandataires)</i>
Ethique des affaires et confidentialité	- ACTION 2 - Assurer la confidentialité des données

Annexe 3 : Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social au cours de l'exercice écoulé

Catégorie 1 - Actionnaires de référence

Jean TOURNOUX représentant Action Logement Immobilier

Sociétés	Mandats / Fonctions
3F RÉSIDENCES (SA d'HLM)	Président depuis le 23 juin 2017
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Représentant permanent d'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
IMMOBILIÈRE RHONE-ALPES (SA d'HLM)	Représentant permanent d'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
SOLENDI EXPANSION (SA Titre V)	Administrateur

Catégorie 2 - Collectivités

Nadège ABOMANGOLI représentant le Département de Seine-Saint-Denis

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Représentante Permanente du département de la Seine-Saint-Denis depuis le 29 juin 2017

Jérôme COUMET représentant le Département de Paris

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Représentant permanent du département de Paris
SEMAPA (SEM)	Président
EFIDIS (SA d'HLM)	Représentant permanent du département de Paris
SYCTOM	Vice-président

Daniel GUÉRIN représentant le Département du Val-de-Marne

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Représentante Permanente du département du Val-de-Marne depuis le 4 juillet 2017
INRAP (EPA)	Directeur Général Délégué
SMACL	Membre du comité des mandataires

Catégorie 3 - Représentant des locataires

Jean-Luc BIZEUL

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Administrateur (représentant des locataires) depuis le 29 novembre 2018

Nacéra DJEMMAA

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Administratrice (représentante des locataires) jusqu'au 29 novembre 2018

Paul PINCHON

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Administrateur (représentant des locataires)

Danièle PROTO

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Administratrice (représentante des locataires) jusqu'au 29 novembre 2018

Barbara THOCQUENNE

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Administratrice (représentante des locataires) depuis le 29 novembre 2018
AMICALE DES LOCATAIRES DU SERRURIER	Présidente

Catégorie 4 - Autres

Bruno LUCAS

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Président depuis le 20 décembre 2017
BAL GROUPE LUCAS (SAS)	Président
S.B.M - LUCAS CONSTRUCTION (SARL)	Gérant
SOCIÉTÉ NOUVELLE ALLEARD (SAS)	Président
SMEC (SARL)	Gérant
M.B (SARL)	Gérant
LUCAS GUEGEN (SARL)	Gérant
RICORDEL (SARL)	Gérant
LUCAS LAVAL (SARL)	Gérant
LUCAS LE MANS (SARL)	Gérant
LUCAS REHA (SARL)	Gérant
LUCAS ANGERS (SARL)	Gérant
LUCAS RENNES (SARL)	Gérant
CHAUVAT (SARL)	Gérant
HERSANT (SARL)	Gérant
GOUIN (SARL)	Gérant
LVR (SARL)	Gérant
LUCAS DECORATION (SARL)	Gérant
GERNOGEP (SARL)	Gérant
RINGEARD (SARL)	Gérant
GOLFE PEINTURE (SAS)	Président
SAFIL (SARL)	Co-gérant
SGGB (SNC)	Gérant (SAS BAL)
L.S.P (SARL)	Gérant
FINANCIERE DU MILLENIUM (SA)	Membre du Conseil de Surveillance
STADE LAVALLOIS MFC (SASP)	Président du Conseil de Surveillance
PROVICIS MAYENNE	Administrateur
COMPAGNIE PROVICIS OUEST IMMOBILIER	Administrateur
PROVIVA (SCPHLM)	Administrateur
CIL ATLANTIQUE	Administrateur

GROUPE CIL ATLANTIQUE	Administrateur
ACTUAL FINANCES	Vice-Président du Conseil de Surveillance
VIVOLUM (SAS)	Président du Conseil de Surveillance
UNION PROFESSIONNELLE DES MÉTIERS DE LA FINITION (UPMF)	Président

Christian BONNET

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Vice-Président, Administrateur depuis le 4 juillet 2017
NEOLIA (SA D'HLM)	Vice-Président
IMMOBILIÈRE 3F GRAND EST (SA d'HLM)	Représentant permanent de MONTALIVET IMMOBILIER
LOGILIA CILOGE (SA titre V)	Administrateur jusqu'au 25/06/2018
LOGISSIM CONSEIL (SA TITRE V)	Administrateur
VILLEO (SA d'HLM)	Administrateur jusqu'au 20/06/2018

Sandra BUES-PIQUET

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Administratrice depuis le 4 juillet 2017
FRANCE HABITATION	Administratrice
VEOLIA	Directrice des activités internationales
IN'LI	Membre du conseil de surveillance depuis le 2 octobre 2017

Pascal CHABOT représentant Caisse d'Épargne et de Prévoyance IDF

Sociétés	Mandats / Fonctions
CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE ILE-DE-FRANCE (CEIDF)	Membre du Directoire
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Représentant permanent de la CEIDF
GIE CAISSE D'ÉPARGNE SYNDICATION RISQUES (GIE avec capital)	Représentant permanent de la CEIDF - Membre du Conseil de Surveillance
COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER (SA)	Administrateur
LOGIREP (SA d'HLM)	Représentant permanent de la CEIDF - Membre du Conseil de Surveillance
ALLIANCE ENTREPRENDRE (SASU)	Représentant permanent de la CEIDF - Membre du Conseil de Surveillance
CAISSE D'ÉPARGNE CAPITAL (SASU)	Représentant permanent de la CEIDF - Membre du Conseil de Surveillance
SOCFIM (SA)	Représentant permanent de la CEIDF - Membre du Conseil de Surveillance

CE DEVELOPPEMENT (SAS)	Membre du Conseil de Surveillance
COMITE FÉDÉRATION BANCAIRE FRANCAISE ÎLE-DE-FRANCE (Association)	Vice-Président
SCI DE LA FORÊT (SCI)	Gérant
BANQUE BCP	Membre du Conseil de Surveillance depuis le 19 avril 2017
ATREAM HOTELS	Membre du Conseil de Surveillance

Claude COURTY

Sociétés	Mandats / Fonctions
SOLENDI EXPANSION (SA Titre V)	Administrateur
SACICAP AIPAL (SA)	Administrateur
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Administrateur depuis le 4 juillet 2017 et jusqu'au 28 juin 2018 remplacé par Antoine HOUTON
IMMOBILIÈRE 3F GRAND EST (SA d'HLM)	Vice-Président, Administrateur depuis le 23 octobre 2017
3F OCCITANIE (SA D'HLM)	Vice-Président, Administrateur depuis le 16 juin 2017
IMMOBILIÈRE ATLANTIC AMÉNAGEMENT (SA D'HLM)	Vice-Président
A2S (Association)	Président
ACTION LOGEMENT FORMATION	Président jusqu'au 30 juin 2018

Patricia DELTORT-PARIS

Sociétés	Mandats / Fonctions
ELIOR SERVICES	Directrice des ressources humaines
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Administratrice depuis le 4 juillet 2017

Anthony DELTOUR

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Administrateur (représentant salarié)

Jean-François GABILLA

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Administrateur depuis le 4 juillet 2017
IN'LI	Membre du conseil de surveillance depuis le 2 octobre 2017
LIGHTHOUSE RE (SASU)	Président

JFG CONSEIL ET DEVELOPPEMENT (SASU)	Président
IMMOBILIÈRE MÉDITERRANÉE (SA d'HLM)	Administrateur

Catherine GUERNIOU

Sociétés	Mandats / Fonctions
LA FENÊTRIÈRE (SARL)	Gérante
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Administratrice depuis le 4 juillet 2017

Antoine HOUTON

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Administrateur depuis le 28 juin 2018

Marie-Josée LEBEAU

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Administratrice depuis le 4 juillet 2017
AUSTRASIE 3000 (SARL)	Gérante

Édouard MAGDZIAK

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Administrateur depuis le 4 juillet 2017
3F SEINE-ET-MARNE ex-RUF (SA d'HLM)	Représentant permanent d'IMMOBILIÈRE 3F
SOCIÉTÉ DE COORDINATION POUR L'HABITAT À PLAINE COMMUNE - BÂTIPLAINE (SA de coordination d'organismes d'HLM)	Représentant permanent de 3F RÉSIDENCES depuis le 7 novembre 2017
IRABOIS	Président
FRANCE HABITATION	Administrateur
PRO BTP ERP	Administrateur
SI MAILLOT-LUTÈCE	Administrateur
FFB	Administrateur
FFB GRAND PARIS	Administrateur
FFB GP UNION du 94	Président

Jean-Jacques PEROT

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Administrateur depuis le 4 juillet 2017
3F RÉSIDENCES (SA d'HLM)	Vice-Président, Administrateur depuis le 21 décembre 2017
3F GRAND EST (SA d'HLM)	Administrateur Représentant permanent de la SACICAP AIPAL
SOLENDI EXPANSION	Administrateur
SACICAP AIPAL	Administrateur
OPH PLAINE COMMUNE HABITAT	Administrateur
OPH GENNEVILLIERS	Administrateur
LE COMITÉ RÉGIONAL ACTION LOGEMENT D'ÎLE-DE-FRANCE (CRAL IDF)	Vice-Président

Stéphane RAULET

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Administrateur (représentant salarié)

Anne-Sophie GRAVE

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Directrice Générale depuis le 1er août 2017
SOCIÉTÉ DE COORDINATION POUR L'HABITAT À PLAINE COMMUNE - BÂTIPLAINE (SA de coordination d'organismes d'HLM)	Représentante permanente d'IMMOBILIÈRE 3F depuis le 20 octobre 2017
CRÉDIT MUTUEL ARKEA (SA Coopérative de crédit à capital variable)	Administratrice

Annexe 4 : Liste des conventions visées à l'article L. 225-37-4-2° du code de commerce

Objet de la convention	Date	Filiale concernée	Mandataire ou actionnaire concerné
Cession par Partélios Résidence au profit d'Immobilière Basse Seine de 932 logements situés dans les départements de la Manche et du Calvados.	27.04.2018	Immobilière Basse Seine	Action Logement Immobilier
Cession par Partélios Résidence au profit de 3F Résidences d'une résidence pour personnes âgées de 49 logements située à Falaise (14).	30.04.2018	3F Résidences	Action Logement Immobilier
Convention portant sur la gestion de 266 logements (patrimoine DOMOFrance) sur le département de la Charente-Maritime.	20.12.2018	Immobilière Atlantic Aménagement	Action Logement Immobilier
Convention de flux de données RH entre Action Logement Immobilier et 3F Nord-Artois	22.11.2018	3F Nord- Artois	Action Logement Immobilier
Convention de flux de données RH entre Action Logement Immobilier et 3F Centre Val de Loire	22.11.2018	3F Centre Val de Loire	Action Logement Immobilier
Convention de flux de données RH entre Action Logement Immobilier et 3F Grand Est	06.12.2018	3F Grand Est	Action Logement Immobilier
Convention de flux de données RH entre Action Logement Immobilier et Immobilière Basse Seine	22.11.2018	Immobilière Basse Seine	Action Logement Immobilier
Convention de flux de données RH entre Action Logement Immobilier et Immobilière Méditerranée	22.11.2018	Immobilière Méditerranée	Action Logement Immobilier
Convention de flux de données RH entre Action Logement Immobilier et 3F Occitanie	25.10.2018	3F Occitanie	Action Logement Immobilier
Convention de flux de données RH entre Action Logement Immobilier et 3F Résidences	22.11.2018	3F Résidences	Action Logement Immobilier
Convention de flux de données RH entre Action Logement Immobilier et 3F Seine-et-Marne	22.11.2018	3F Seine-et-Marne	Action Logement Immobilier
Convention de flux de données RH entre Action Logement Immobilier et Immobilière Atlantique Aménagement	31.10.2018	Immobilière Atlantic Aménagement	Action Logement Immobilier
Convention de flux de données RH entre Action Logement Immobilier et Immobilière Rhône-Alpes	22.11.2018	Immobilière Rhône-Alpes	Action Logement Immobilier

Annexe 5 : Tableau des délégations données au conseil d'administration à l'occasion d'augmentation de capital

Date de l'assemblée générale	Plafond global de l'augmentation	Durée de la délégation	Utilisation de la délégation
28.06.2018	159 000 000 €	Jusqu'au 28 août 2020	Décision du conseil d'administration du 3 avril 2019 décidant d'une augmentation de capital d'un montant de 59 955 989,6 €