

**3F** Immobilière   
**Basse Seine**

Groupe ActionLogement

**BÂTIR  
DES LIENS DURABLES**

RAPPORT ANNUEL 2019

**Immobilière Basse Seine est l'une des sociétés de 3F (Groupe Action Logement), entreprise n°1 du logement social en France qui gère un parc de plus de 266 600 logements sociaux, places d'hébergement et commerces.**

En 2019, Immobilière Basse Seine gère 15 000 logements dans la région, ce qui fait d'elle un acteur de référence du secteur HLM. Aujourd'hui, la société est implantée dans quatre départements normands et notamment sur les bassins d'emploi de Rouen, Le Havre et Caen. Son lien avec 3F lui permet de mener des projets ambitieux et durables, de relever des défis environnementaux et technologiques et d'assurer sa mission première, loger et accompagner les personnes les plus modestes.



## PRÉSIDENT



« Outre loger les ménages modestes, notre rôle est de soutenir et d'accompagner les villes et agglomérations dans leur projet de développement économique en proposant des solutions qui répondent aux besoins en commerces et services des populations. Surtout, Immobilière Basse Seine est un investisseur majeur de la région en lien avec les entreprises du territoire. »

**Marc Lefebvre,**  
Président Immobilière Basse Seine

## DIRECTEUR GÉNÉRAL



« Notre priorité en période de crise sanitaire est double : continuer à fournir un service de qualité aux locataires en maintenant l'ensemble de nos services mais également faire preuve de flexibilité et de réactivité en répondant au cas par cas aux besoins exprimés par nos locataires dans cette situation particulière. »

**Cédric Lefebvre,**  
Directeur général Immobilière Basse Seine





185

COLLABORATEURS  
ET COLLABORATRICES



1924

ATTRIBUTIONS  
DE LOGEMENTS



86,4 M €

DE CHIFFRE  
D'AFFAIRES



284

LOGEMENTS  
MIS EN CHANTIER



131

LOGEMENTS  
VENDUS

## → CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31/12/2019

### PRÉSIDENT

Marc LEFEBVRE

### VICE-PRÉSIDENT

Jacques-Nicolas DE WECK

### ADMINISTRATEURS ET ADMINISTRATRICES

Immobilière 3F

représentée par Yvan MILOUR

Action logement immobilier

représentée par Christophe SUBERT

Alain ADAM

Isabelle SARAZIN

Olivier ROBERT

Magalie MASSOULES

Édouard MORLOT

Solendi Expansion

représenté par Jean-François Michel

Communauté d'agglomération Seine Eure

représentée par Marc-Antoine JAMET

Caux Seine Agglo

représentée par Claudine SAVALLE

Communauté urbaine Caen la Mer

représentée par Michel PATARD-LEGENDRE

Métropole Rouen Normandie

représentée par Christine RAMBAUD

### ADMINISTRATEURS ET ADMINISTRATRICES REPRÉSENTANT LES LOCATAIRES

Joël JOUAULT

Moïse RENIER

Cyrille LALOY

Bretteville-sur-Odon (14)

## RÉSIDENCE « LE PATIO »

Inaugurée le 2 mai 2019

**27 logements** sociaux BIM Bepos  
à Bretteville-sur-Odon (14)

Architecte : **Baumschlager Eberle**



→ **BILAN ACTIF** AU 31/12/2019

En milliers d'euros	2019 net	2018 net
Immobilisations corporelles	634 854	626 768
Immobilisations corporelles en cours	45 397	41 015
Immobilisations financières	7 222	7 169
Total actif immobilisé	688 225	675 868
Total actif circulant	35 535	29 112
Comptes de régularisation	0	0
<b>Total actif</b>	<b>720 759</b>	<b>704 980</b>

**BILAN PASSIF** AU 31/12/2019 ←

En milliers d'euros	2019	2018
Capital	1 627	1 627
Sous-total situation nette	189 588	177 430
Total capitaux propres	242 955	229 370
Total provisions pour risques et charges	7 109	7 345
Total dettes	470 695	468 265
<b>Total passif</b>	<b>720 759</b>	<b>704 980</b>

→ **COMPTE DE RÉSULTAT** AU 31/12/2019

En milliers d'euros	2019	2018
Chiffre d'affaires	86 437	85 124
Résultat d'exploitation	8 344	6 208
Résultat financier	- 5 981	- 6 001
Résultat exceptionnel	9 832	8 427
Impôt sur les sociétés	0	0
<b>Résultat net</b>	<b>12 195</b>	<b>8 634</b>

# Immobilier Basse Seine

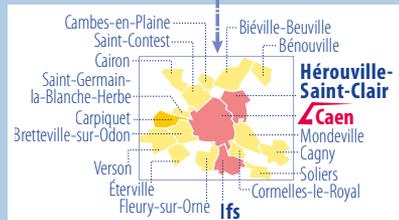
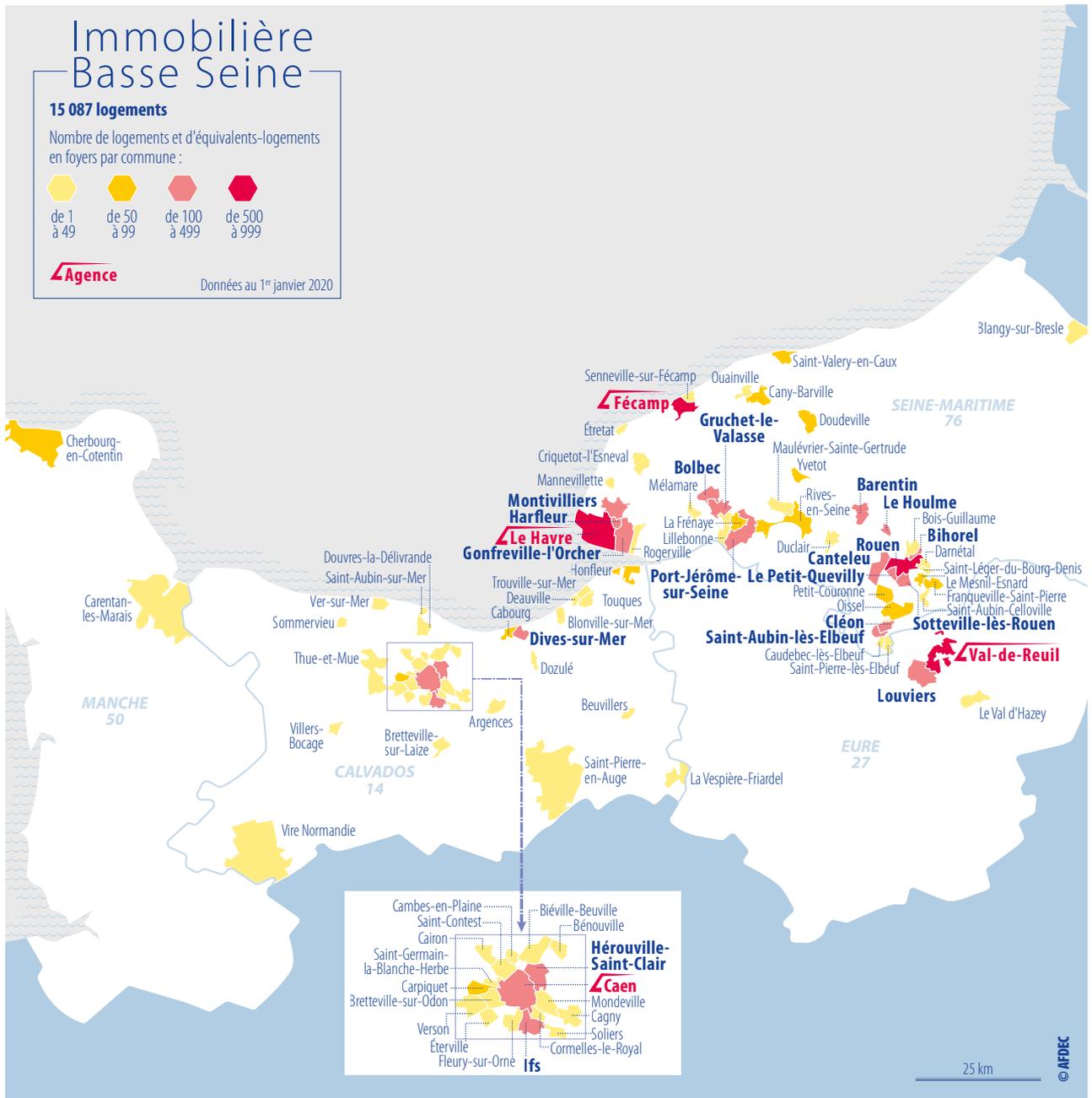
**15 087 logements**

Nombre de logements et d'équivalents-logements en foyers par commune :



**Agence**

Données au 1<sup>er</sup> janvier 2020



25 km

© AFDEC

## 14 - CALVADOS

**1 445**

Argences	3
Bénouville	2
Biéville-Beuville	12
Beuvillers	45
Blonville-sur-Mer	30
Thue et Mue	3
Bretteville-sur-Laize	5
Bretteville-sur-Odon	32
Cabourg	57
Caen	379
Cagny	7
Cairon	12
Cambes-en-Plaine	9
Carpiquet	56
Cornelles-le-Royal	8
Deauville	4
Dives-sur-Mer	149
Douvres-la-Délivrande	10
Dozulé	2
Éterville	8
Fleury-sur-Orne	26
Hérouville-Saint-Clair	206
Honfleur	73
Iffs	114
Mondeville	49

Saint-Aubin-sur-Mer	13
Saint-Contest	22
Saint-Germain-la-Blanche-Herbe	4
Saint-Pierre-en-Auge	8
Soliers	36
Sommervieu	8
Touques	3
Trouville-sur-Mer	4
Verson	19
Ver-sur-Mer	5
La Vesprière-Friardel	1
Villers-Bocage	7
Vire Normandie	14

## 27 - EURE

**1 635**

Le Val d'Hazey	30
Louviers	186
Val-de-Reuil	1 419

## 50 - MANCHE

**60**

Carentan-les-Marais	9
Cherbourg-en-Cotentin	51

## 76 - SEINE-MARITIME

**11 947**

Barentin	200
Bihorel	227

Blangy-sur-Bresle	45
Bois-Guillaume	62
Bolbec	300
Canteleu	131
Cany-Barville	60
Rives-en-Seine	74
Caudebec-lès-Elbeuf	50
Cléon	143
Criquetot-l'Esneval	14
Darnétal	9
Doudeville	51
Duclair	14
Étretat	14
Fécamp	2 034
La Frénaye	62
Gonfreville-l'Orcher	245
Gruchet-le-Valasse	162
Harfleur	485
Le Havre	3 157
Le Houleme	284
Lillebonne	50
Manneville	18
Maulévrier-Sainte-Gertrude	11
Mélamare	2
Le Mesnil-Esnard	98
Montivilliers	165

Franqueville-Saint-Pierre	68
Port-Jérôme-sur-Seine	453
Oissel	53
Ouainville	37
Petit-Couronne	83
Le Petit-Quevilly	106
Rogerville	17
Rouen	2 462
Saint-Aubin-Celloville	14
Saint-Aubin-lès-Elbeuf	193
Saint-Léger-du-Bourg-Denis	6
Saint-Pierre-lès-Elbeuf	31
Saint-Valéry-en-Caux	78
Senneville-sur-Fécamp	1
Sotteville-lès-Rouen	114
Yvetot	64

## ACCUEIL

Être proche de nos locataires



« Quand je suis arrivé comme gardien en 1998, le Noël du Ramponneau existait déjà ! Aujourd'hui, je l'organise avec mon jeune collègue Fabien Auzou et toute l'équipe de proximité vient bénévolement prêter main forte le jour J. Mon plaisir à moi, c'est de voir les visages des enfants qui s'illuminent, tous ces sourires, mais aussi la présence des personnes âgées qui viennent nombreuses. C'est finalement un événement très intergénérationnel. »

**Bruno Marical,**  
gardien au Ramponneau



© 3FDR

### Fécamp (76)

## DÉJÀ 26 ANS DE LIEN SOCIAL ET D'ENTHOUSIASME AVEC LE NOËL DES GARDIENS DU RAMPONNEAU

Le 21 décembre dernier, plus de 300 enfants ont été conviés au traditionnel Noël des gardiens du Ramponneau. Ce quartier, classé politique de la ville, compte plus de 1 000 logements, soit près de 2000 locataires. Depuis plus de 25 ans, **l'équipe de proximité d'Immobilier Basse Seine s'engage pour faire de cette journée un moment inoubliable.**

Cette année, les enfants et leurs parents ont pu assister au spectacle de théâtre « *Le Noël de Saperlipopette* » créé par la Cie *LéZ'arts vivants*, un conte fantastique rythmé par des tours de magie, des chansons et des effets audiovisuels. Pour la première fois, la ville de Fécamp s'est associée à l'événement avec un marché de Noël associatif organisé par le Centre communal d'actions culturelles (CCAS). En somme, un week-end bien rempli où culture, rencontres et bonne humeur étaient au rendez-vous.

## RECYCLERIE

Réparer, renouveler et transformer

Val-de-Reuil (27)

## NOUS ENCOURAGEONS L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

La rue Grande, située dans le centre de la commune, est confrontée à une problématique importante de vacance commerciale. Pour redonner vie à cette rue piétonne, la ville de Reuil et Immobilière Basse Seine ont souhaité créer un nouveau pôle d'attraction en relocalisant des associations et des services publics et parapublics.

En novembre 2019, Immobilière Basse Seine a ainsi accompagné l'implantation d'une annexe de la ressourcerie L'Abri grâce au financement des travaux et à une mise à disposition d'un local de 68 m<sup>2</sup> + 40 m<sup>2</sup> en sous-sol.

Ce nouveau lieu alternatif, à proximité immédiate des locataires, permet d'avoir pignon sur rue pour valoriser les objets et meubles transformés grâce au travail de plusieurs emplois en contrat d'insertion, pour servir de dépôt pour des objets réutilisables et de lieu pour mener des ateliers de sensibilisation et de réparation à destination des habitants et habitantes.

Pour 2020 et 2021, la réflexion partenariale entre L'Abri et Immobilière Basse Seine continue avec la proposition d'actions spécifiques à destination de nos locataires.



## NOUS SOUTENONS LE TISSU ASSOCIATIF LOCAL ET LA REVITALISATION DE LA RUE GRANDE

Regard sur ces structures qui se sont implantées dans nos locaux en pieds d'immeubles :

- **L'ACRI**, association interculturelle
- **L'ASI** (Association de services intercommunale) qui assure le maintien à domicile, le portage de repas et l'aide directe à domicile pour les senior-es
- **Epireuil**, épicerie sociale qui propose la vente de produits à des prix très bas pour les familles modestes mais également divers ateliers de cuisine à l'attention des adhérent-es
- **Espace d'accueil commun Immobilière Basse Seine**
- **La Maison des projets** espace dédié au NPNRU (Nouveau programme national de renouvellement urbain)
- **Ludothèque** animée par La Semaine des 4 Jeudis, espace de jeu, à l'attention des enfants et de leurs parents
- **RERS** (Réseau d'échange réciproque de savoir) et La Maison des mots qui participent à l'intégration des publics fragiles

## INNOVATION

Entreprendre et expérimenter



### ALINOV, QU'EST-CE QUE C'EST ?

C'est un fonds innovation porté par Action Logement Immobilier destiné à expérimenter de nouvelles pratiques dans le but d'améliorer le service rendu aux locataires ou la performance globale du bailleur.

Il s'articule autour de plusieurs axes : l'innovation technique, servicielle, sociale ou managériale.

#### Lauréat appel à projet ALINOV

### LES BALLONS D'EAU CHAUDE DEVIENNENT INTELLIGENTS

Le chauffage de l'eau est le deuxième poste énergétique d'un logement, c'est pourquoi avec la société Elax Energie **nous testons les cumulus connectés**. Ce nouveau système permettra un contrôle et une gestion de la température en temps réel et à distance, pour **une économie de charges de l'ordre de 100€ par an et par ménage**.

Une innovation généralisée pour la première fois en France sur le patrimoine d'Immobilier Basse Seine avec le soutien du fonds ALINOV d'Action Logement.

# CHARPENTE

Construire durable



Rouen Métropole Normandie (76)

## RÉSIDENCE MOSAÏK

**83 logements**

(1 T1, 14 T2, 34 T3, 31 T4, 3 T5)

Architecte : **CBA**

La résidence Mosaïk acquise en VEFA est un programme ambitieux sur lequel l'équivalent de 30 % de l'électricité consommée sur la résidence sont produits par des panneaux photovoltaïques.

L'installation d'une chaufferie collective permet également de baisser la facture énergétique des locataires par une meilleure maîtrise des charges. L'opération bénéficie des labels **EFFINERGIE +, RT 2012 -20% et NF Habitat HQE1\***.

En termes d'accessibilité, la résidence Mosaïk est **desservie par la nouvelle ligne de bus TEOR T4** reliant le Zenith à la gare de Rouen, permettant ainsi aux nouveaux habitants et habitantes de rejoindre les points stratégiques du territoire, notamment le centre-ville historique.

Bretteville-sur-Odon (14)

CU Caen la Mer (14)

## NOUS LIVRONS UN PROGRAMME EXEMPLAIRE EN MATIÈRE D'ÉNERGIE

**27 logements** (8 T2, 13 T3, 6 T4)

Architecte : **Baumschlager Eberle**

La résidence « Le Patio » est **un des premiers bâtiments à énergie positive (Bepos 2017)** construit en Normandie. Concrètement, le bâtiment produit plus d'énergie qu'il n'en consomme. Les 500 m<sup>2</sup> de panneaux solaires photovoltaïques situés sur les toits permettent de transformer les rayons du soleil en électricité, tandis que les pompes à chaleur (PAC) à absorption gaz produisent le chauffage et l'eau chaude garantissant **un haut niveau de confort, un faible coût énergétique et réduisant l'impact carbone du bâtiment**. L'opération bénéficie du label **Bepos Effinergie NF Habitat HQE** et est inscrite dans l'expérimentation du **label E+C-** menée par le ministère de la Transition écologique et solidaire, le ministère de la Cohésion des territoires et pilotée par l'Ademe.



## QUARTIER

Contribuer à la vie locale



© IStock

### Colombelles (14)

## NOUS CONTRIBUONS AU MIEUX-VIVRE DES TERRITOIRES EN LES ACCOMPAGNANT DANS LEURS PROJETS D'ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

Un premier projet de construction de logements en accession sociale, place François Mitterrand, dans l'hypercentre de Colombelles, inscrit dans la convention ANRU 1 en 2014, n'a pas abouti. Lorsqu'Immobilière Basse Seine a repris le projet à la suite de l'acquisition du patrimoine de la société Partélios Résidence en 2019, nous avons fait évoluer le projet pour répondre aux besoins de la ville. En effet, la municipalité faisait face à une double problématique : **répondre à une carence en structures d'accueil des plus petits et regrouper celles déjà existantes jusqu'alors dispersées sur le territoire.**

Nous avons travaillé main dans la main avec les équipes municipales pour adapter au mieux notre offre. Nous avons finalement proposé d'ajouter au rez-de-chaussée de notre résidence de 23 logements en accession sociale **un pôle municipal de 500 m<sup>2</sup> dédié à la petite enfance** avec la construction d'une crèche « très petite enfance » d'une capacité de 25 berceaux, d'une « crèche petite enfance », d'un lieu d'accueil parents-enfants et d'une maison d'assistantes maternelles.

**Le pôle sera édifié par Immobilière Basse Seine sous délégation de maîtrise d'ouvrage** pour le compte de la commune. La livraison est prévue pour 2022 !

## ÉNERGIE

Agir pour le climat



© Bonhauime Architecture

Barentin (76)

## NOUS RÉDUISONS L'EMPREINTE CARBONE DE NOS BÂTIMENTS

Chaque jour, notre savoir-faire et notre expertise nous permettent de mettre en œuvre des programmes adaptés aux besoins des territoires et qui favorisent le développement durable. Mitoyen d'une résidence qui comprend déjà 200 logements, le programme de Barentin conçu en BIM (Building Information Modeling) prévoit **la construction de 26 pavillons (6 T3, 15 T4 et 5 T5) en ossature bois alliant respect de l'environnement et durabilité.** Chaque pavillon sera équipé d'un chauffage individuel au gaz par chaudière à condensation ainsi que de thermostats pour réguler la température des pièces. L'installation de panneaux solaires sur les toits permettra de produire une électricité d'origine renouvelable. L'ensemble de ces installations permet d'atteindre **une baisse de 40 % en moyenne de la facture énergétique** par rapport à un pavillon existant pour les résidents et résidentes.

Symbole de l'ambition de la société, l'opération de Barentin, livrée en 2021, bénéficiera de plusieurs labels : la performance RT 2012 -20%, le label NF HABITAT HQE 1\*, le label BBC Effinergie 2017 (label bâtiment biosourcé niveau 2) et le label E2C1 dans le cadre de l'expérimentation E+C-.

Colombelles (14)

## NOUS DÉVELOPPONS L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

23 logements (4 T2, 15 T3 et 4 T4) vont voir le jour place François Mitterrand dans l'hypercentre de Colombelles sur l'agglomération de Caen la Mer. Les futures propriétaires seront au cœur de la vie locale avec un accès direct aux services et commerces. Nous sommes fiers, par cette nouvelle activité, **de pouvoir favoriser les parcours résidentiels et contribuer à l'accès à la propriété de tous les ménages.**

## PASSERELLE

Rendre possible des parcours de vie



© Bureau 112