

# Rapport de gestion

sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre

# 2020



En couverture, de haut en bas :

**Aussillon (45) - Boulevard du Languedoc, 40 logements individuels superposés PLUS/PLAI livrés par 3F Occitanie en novembre 2020. ©3F DR**

**«L'été apprenant et solidaire» chez 3F Seine-et-Marne : à Champs-sur-Marne (77), atelier de peinture sur chevalet animé par les Peintres volants, en juillet 2020. ©3F DR**

**Cachan (94) - Chantier de réhabilitation thermique d'Immobilière 3F : reprise des travaux en juin 2020. ©3F/Luc Perenom**

En 4<sup>e</sup> de couverture, de haut en bas :

**Villepinte (93), écoquartier de la Pépinière - Livraison de 28 logements en accession à la propriété par la Clarm en novembre 2020. ©3F/Sylvie Duverneuil**

**Pantin (93) - Transformation d'un programme de bureaux en 70 logements sociaux, RT 2012 BBC Effinergie Rénovation, par Immobilière 3F, en octobre 2020. ©3F/TakujiShimmura**

**Nice (06) - Résidence Mobilité de 150 studios, gérée par l'association Parme, livrée par 3F Résidences en octobre 2020. ©3F/Lisa Ricciotti**

### **Le mot d'Action Logement Immobilier**

2020 a été une année inédite du fait de la pandémie mondiale qui a fortement impacté l'activité économique et le fonctionnement social de notre pays. Nos organisations ont été soumises à rude épreuve. Le calendrier des élections municipales de 2020 s'est ajouté à ce contexte exceptionnel.

Face à cette année sans précédent, nos gouvernances locales et nos équipes sont restées à la barre et en première ligne au service quotidien de nos missions d'accompagnement des locataires fragilisés, des entreprises et des territoires dans des conditions de travail particulièrement difficiles.

Nos organisations ont démontré leur capacité de résilience. Nos salariés ont démontré leur engagement à servir leur utilité sociale au service de l'économie locale. Nos gouvernances ont démontré, dans chacune de nos sociétés, leur sens des responsabilités auprès des élus et des partenaires économiques.

Malgré ce contexte, l'année 2020 fut exceptionnelle et remarquable en termes de résultats.

Exceptionnelle avec plus de 42 000 agréments nouveaux obtenus pour le logement social et intermédiaire et près de 3 000 réservations en accession sociale à la propriété. Nous démontrons ainsi notre capacité d'intervention dans la diversité des offres et des territoires dans les métropoles ou dans les centre-bourgs.

Remarquable avec 54 % des attributions de logements au profit des salariés dans nos ESH et plus de 75 % dans les sociétés de logement intermédiaire. Action Logement Immobilier favorise l'équilibre des quartiers et des villes pour plus de mixité sociale. Notre progression en vente HLM témoigne de notre engagement à accompagner le parcours résidentiel de nos locataires en mobilisant tous les atouts du Groupe. Notre mobilisation en faveur de la restructuration HLM illustre une nouvelle politique de croissance externe et de partenariats motivés par des relations de confiance que nos filiales ont tissé localement au fil du temps.

Au nom de l'ensemble du conseil d'administration d'Action Logement Immobilier je souhaite vous remercier de votre engagement dont les réalisations quotidiennes font la grandeur du groupe Action Logement.

L'année 2021 débute avec un contexte favorable comme l'illustre l'avenant à la convention quinquennale 2018-2020 signé le 15 février dernier avec l'État : par-delà le développement et la mission d'utilité sociale pour les territoires qui nous réunit, l'accent sera porté sur l'effort de production, l'accession à la propriété, l'accompagnement des parcours résidentiels des jeunes et salariés et la contribution au renouvellement urbain.

Face au contexte de crise économique et sociale, nous devons réussir tous ensemble sur tous les territoires en métropole et en outre-mer. Nous prendrons notre part active à la relance économique et je sais pouvoir compter sur votre mobilisation pour servir l'ambition des partenaires sociaux pour le logement des salariés.



**Pierre ESPARBÈS**

*Président du Conseil d'Administration  
d'Action Logement Immobilier*

## **PREMIÈRE PARTIE - ACTIVITÉ DU GROUPE 3F AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ**

<b>1. PRÉSENTATION DU GROUPE &amp; CHIFFRES CLÉS</b>	<b>8</b>
1.1. L'organisation du groupe 3F	8
1.1.1. Le modèle d'affaires	8
1.1.2. L'organigramme de 3F ayant pour société mère Immobilière 3F au 31 décembre 2020	9
1.1.3. Le périmètre de consolidation	10
1.2. La présentation des principales activités du groupe	10
1.2.1. Les événements marquants	10
1.2.2. Les activités et résultats des activités	11
1.2.2.1. Le patrimoine	11
1.2.2.2. Les investissements	12
1.2.2.2.1. L'investissement global	12
1.2.2.2.2. Le développement	12
1.2.2.2.3. Les réhabilitations	13
1.2.2.2.4. Le renouvellement urbain	14
1.2.2.3. L'accession	14
1.2.2.4. Les attributions	15
1.2.2.5. La rotation et la vacance dans le parc	15
1.2.2.6. Le quittancement	16
1.2.2.6.1. Les loyers	16
1.2.2.6.2. La part de locataires bénéficiant d'une aide au logement	16
1.2.2.6.3. Le supplément de loyer de solidarité	16
1.2.2.6.4. La maîtrise des charges locatives	16
1.2.2.6.5. Le taux de recouvrement	16
1.3. Les perspectives d'avenir du groupe	17
<b>2. RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE</b>	<b>18</b>
2.1. Énergie & climat	21
2.1.1. Mesurer l'impact carbone	21
2.1.2. Atteindre un haut niveau de performance énergétique	24
2.1.3. Concevoir et rénover bas carbone	26
2.2. Préservation de la biodiversité	29
2.2.1. Mieux prendre en compte la biodiversité dans les activités de maîtrise d'ouvrage	29
2.2.2. Préserver et valoriser le patrimoine végétal de 3F	30
2.2.3. Sensibiliser les locataires et les salariés par les expériences de la nature	31
2.3. Santé et confort de vie dans les logements	32
2.3.1. Agir dès la conception en élevant les standards de qualité	32
2.3.2. Agir en phase d'exploitation en engageant les actions préventives	32
2.4. Capacité d'innovation et intégration du numérique	33
2.4.1. Renforcer une culture de l'innovation collaborative et partagée	33
2.4.2. Poursuivre la transformation digitale des activités	33
2.4.3. Développer des partenariats avec des secteurs aspirants	34
2.5. Contribuer à la cohésion et à la mixité dans les quartiers et des territoires	35
2.5.1. Contribuer à l'aménagement et à la vitalité des territoires	35
2.5.2. Favoriser la cohésion des habitants	37
2.5.3. Répondre aux besoins de mixité	38

2.6. Accompagner les locataires tout au long de leur parcours	39
2.6.1. Soutenir et accompagner les publics vulnérables	39
2.6.2. Contribuer au maintien à domicile	40
2.6.3. Favoriser le parcours résidentiel des locataires	41
2.7. Qualité de service et relation avec les locataires	42
2.7.1. S'inscrire dans une relation clientèle active	42
2.7.2. Garantir la qualité de service	43
2.7.3. Être à l'écoute de nos clients	44
2.8. Qualité de vie au travail	45
2.8.1. S'engager pour une meilleure qualité de vie au travail	45
2.8.2. Investir pour la santé et la sécurité des travailleurs	46
2.9. Employabilité, formations	46
2.9.1. Former les collaborateurs	47
2.9.2. Gérer les carrières des collaborateurs	47
2.10. Diversité et équité	48
2.10.1. Assurer l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes	48
2.10.2. Soutenir l'emploi et l'insertion professionnelle du personnel handicapé	48
2.10.3. Accroître l'insertion professionnelle des jeunes	49
2.11. Éthique des affaires et conformité	50
2.11.1. Garantir l'exemplarité des pratiques	50
2.11.2. Assurer la confidentialité des données	50
<b>3. ÉTATS FINANCIERS</b>	<b>51</b>
La présentation et les méthodes d'évaluation des comptes consolidés	
3.1 Le bilan	51
3.2 Les loyers et le chiffre d'affaires	52
3.3 Les postes concourant à l'autofinancement	52
3.4 L'autofinancement	53
3.5 Le résultat net	54
3.6 La trésorerie au 31 décembre	55
3.7 Le compte de résultat budgétaire	56

## **SECONDE PARTIE - ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ**

<b>1. INFORMATIONS ÉCONOMIQUES ET FINANCIÈRES</b>	<b>60</b>
1.1. La situation et l'évolution de l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé – Les progrès réalisés ou les difficultés rencontrées	60
1.1.1. Le patrimoine	60
1.1.2. Les investissements	60
1.1.2.1. L'investissement global	60
1.1.2.2. Le développement	60
1.1.2.3. L'entretien et la rénovation du parc	62
1.1.2.4. Le renouvellement urbain	62
1.1.3. Les commerces et locaux d'activité	63
1.1.4. L'accession	63
1.1.5. Les attributions	64
1.1.6. La rotation et la vacance dans le parc	65
1.1.7. Le quittancement	66

1.1.7.1.	Les loyers	66
1.1.7.2.	La part de locataires bénéficiant d'une aide au logement	66
1.1.7.3.	Le supplément de loyer de solidarité	67
1.1.7.4.	La maîtrise des charges locatives	67
1.1.7.5.	Le taux de recouvrement	67
1.1.8.	La qualité de service	67
1.2.	Les événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice	68
<b>2.</b>	<b>FILIALES, SUCCURSALES, PARTICIPATIONS ET SOCIÉTÉS CONTROLÉES</b>	<b>68</b>
2.1.	Prise de participations et prise de contrôle (à la clôture de l'exercice)	68
2.2.	Mentions des succursales existantes	68
2.3.	Activité et résultats des filiales et des sociétés contrôlées	70
2.3.1.	Aliénation d'actions et participations croisées	82
2.3.2.	Autocontrôle	82
2.3.3.	Opérations effectuées par la société sur ses propres actions	82
2.4.	Informations sur la détention du capital : seuil de participation des salariés au capital social	82
2.5.	Attribution gratuite d'actions – Options d'achat ou de souscription d'actions réservées au personnel salarié et aux dirigeants de la société	82
2.6.	Affectation du résultat	82
2.6.1.	Présentation des comptes annuels et méthodes d'évaluation	82
2.6.2.	Examen des comptes et résultats	82
Bilan		82
Loyers et chiffre d'affaire		83
Marge brute locative		83
Autres postes concourant à l'autofinancement		84
Autofinancement		85
Résultat		85
Trésorerie au 31 décembre		86
2.6.3.	Proposition d'affectation du résultat	89
2.6.4.	Dividendes distribués au titre des trois derniers exercices	90
2.7.	Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement	90
2.8.	Informations relatives aux délais de paiement de la société à l'égard de ses fournisseurs et des clients commerçants et foyers	90
2.9.	Tableau des résultats des cinq derniers exercices	91
<b>3.</b>	<b>INFORMATIONS JURIDIQUES</b>	<b>92</b>
3.1.	Rapport sur le gouvernement d'entreprise	92
3.1.1.	Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social au cours de l'exercice écoulé	92
3.1.2.	Liste des conventions visées à l'article L225-37-4-2° du code de commerce	92
3.1.3.	Délégations en cours de validité en 2020 données par l'assemblée générale au conseil d'administration (articles L. 225-129-1 et L. 225.129-2 du code de commerce)	92
3.1.4.	Modalités d'exercice de la direction générale	92
3.1.5.	Montant global des rémunérations versées aux dix personnes les mieux rémunérés	92
3.1.6.	Montant global des versements effectués selon l'article 238 bis du CGI	92
3.2.	Autres informations juridiques	93
3.2.1.	Conventions visées aux articles L.225-38 du code de commerce	93
3.2.2.	Informations concernant les mandataires sociaux	93
3.2.3.	Condamnation de la société pour pratiques anticoncurrentielles	93

<b>4. INFORMATIONS NON FINANCIÈRES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES</b>	<b>94</b>
4.1. Informations sociales et environnementales	94
4.2. Informations sur les risques technologiques	94
<b>5. INFORMATIONS GÉNÉRALES</b>	<b>94</b>
5.1. Capital et actionnaires	94
5.2. Composition du conseil d'administration au 30 mars 2021	94
5.2.1. Composition du conseil d'administration	94
5.2.2. Comités spécialisés du conseil d'administration au 30 mars 2021	95

## **ANNEXES**

1. Note méthodologique de reporting des informations RSE
2. Rapport de l'organisme tiers indépendant, sur la déclaration consolidée de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion
3. Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social au cours de l'exercice écoulé
4. Liste des conventions visées à l'article L.225-37-4-2° du code du commerce
5. Délégations en cours de validité en 2020 données par l'Assemblée générale au Conseil d'administration
6. Montant global des rémunérations versées aux dix personnes les mieux rémunérés
7. Montant global des versements effectués selon l'article 238 bis du CGI

**IMMOBILIÈRE 3F**  
**Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré**  
**Au capital de 368.303.949,60 €**  
**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 2020**  
**établi par le Conseil d'administration et présenté à l'Assemblée générale ordinaire**  
**le 23 juin 2021 contenant le rapport de gestion du Groupe 3F**

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 2020 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.

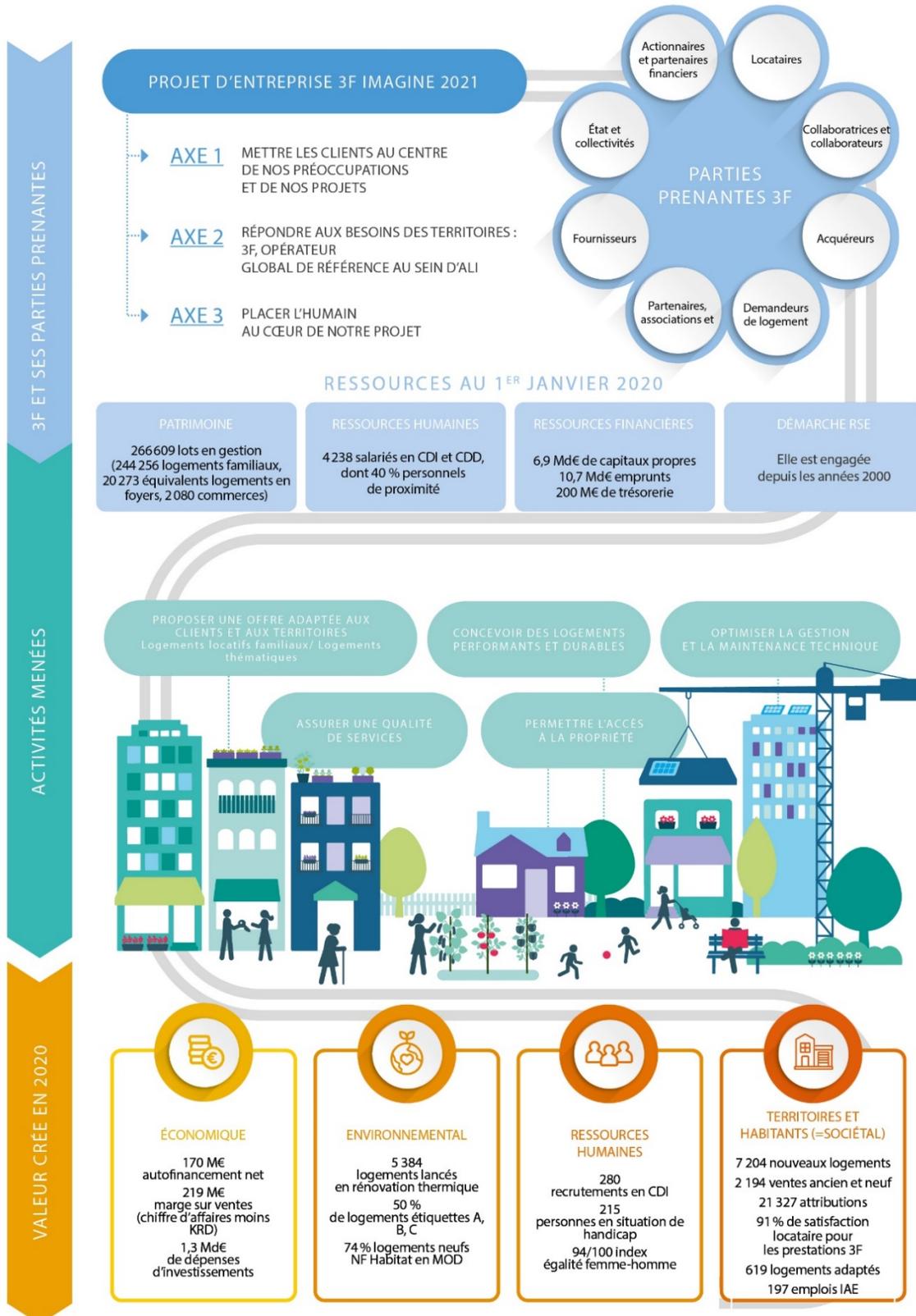
## PREMIÈRE PARTIE

ACTIVITÉ DU GROUPE 3F AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

# 1. PRÉSENTATION DU GROUPE & CHIFFRES CLÉS

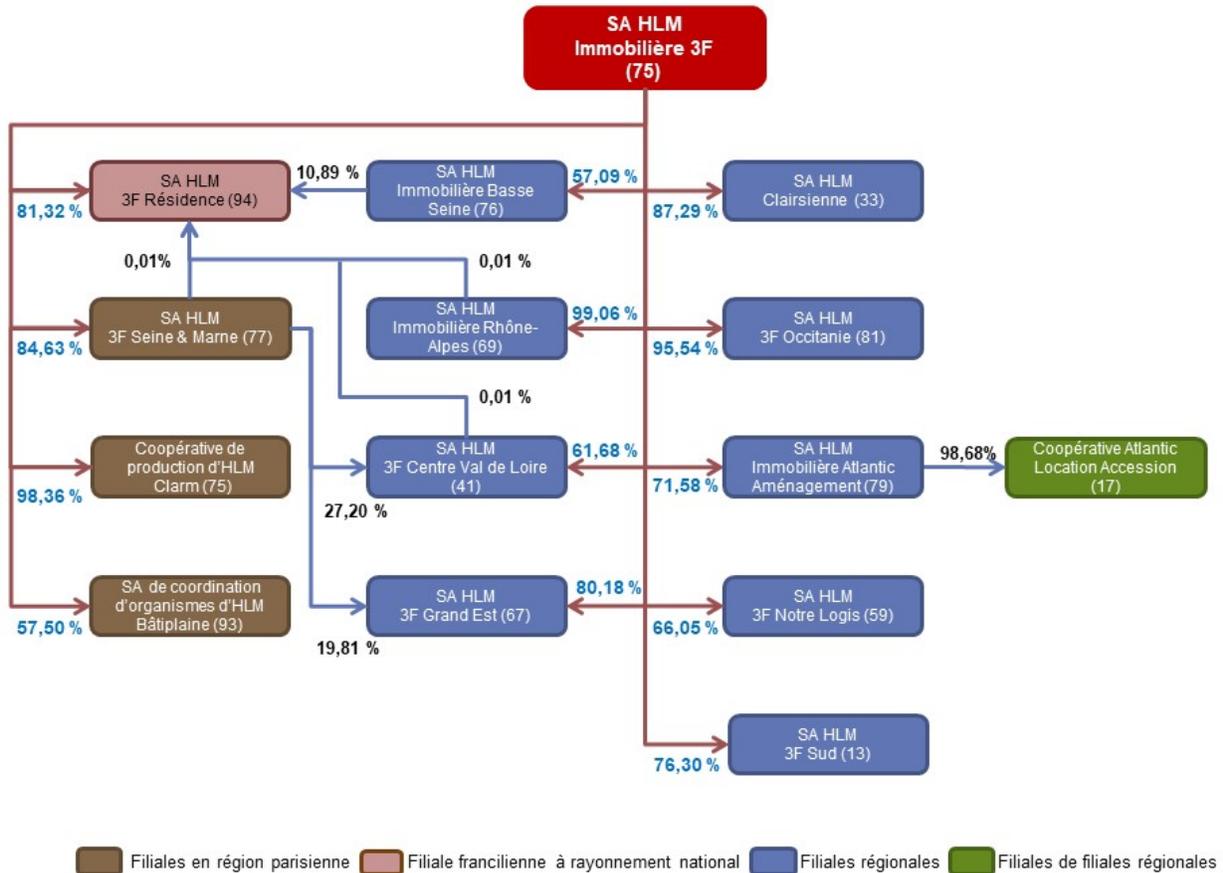
## 1.1. L'ORGANISATION DU GROUPE 3F

### 1.1.1. LE MODÈLE D'AFFAIRES



### 1.1.2. L'ORGANIGRAMME DE 3F AYANT POUR SOCIÉTÉ MÈRE IMMOBILIÈRE 3F AU 31 DÉCEMBRE 2020

Au 31 décembre 2020, Immobilière 3F (I3F) est détenue par Action Logement Immobilier (ALI) à hauteur de 96,75 %. Sur 2020, il est à noter la fusion absorption par Notre Logis de la société 3F Nord Artois, donnant naissance à la nouvelle entité 3F Notre Logis.



### 1.1.3. LE PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Au 31 décembre 2020, 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)	64 303 610	87,56%	Construction et Gestion de structures collectives
3F Seine et Marne	Serris (77)	17 497 590	84,63%	Construction et Gestion de logements sociaux
Immobilière Basse Seine	Le havre (76)	1 627 095	57,09%	Construction et Gestion de logements sociaux
3F Notre Logis	Halluin (59)	6 117 000	66,05%	Construction et Gestion de logements sociaux
Immobilière Rhône-Alpes	Lyon (69)	57 761 316	99,06%	Construction et Gestion de logements sociaux
3F Centre Val de Loire	Blois (41)	74 647 430	84,70%	Construction et Gestion de logements sociaux
3F Occitanie	Mazamet (81)	36 605 154	95,54%	Construction et Gestion de logements sociaux
3F Grand Est	Strasbourg (67)	151 468 540	96,94%	Construction et Gestion de logements sociaux
3F Sud	Marseille (13)	51 900 000	76,30%	Construction et Gestion de logements sociaux
Immobilière Atlantic Aménagement	Niort (79)	20 789 436	71,58%	Construction et Gestion de logements sociaux
Clairsienne	Bordeaux (33)	5 923 125	87,29%	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 98,4 % 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.

## 1.2. LA PRÉSENTATION DES PRINCIPALES ACTIVITÉS DU GROUPE

### 1.2.1. LES ÉVÈNEMENTS MARQUANTS

L'année 2020 a été très fortement marquée par la pandémie qui a touché progressivement l'Europe et le Monde. Cette crise a eu des conséquences graves sur le plan sanitaire, mais aussi social et économique.

Dans ce contexte inédit, imprévisible et global, 3F a su s'adapter grâce à la mobilisation de ses équipes, notamment de proximité, et à la robustesse de son système d'information, pour maintenir le lien avec ses locataires et ses prestataires, accompagner les familles en difficultés, assurer l'entretien et la maintenance de son patrimoine, et poursuivre les opérations de construction et de rénovation, tout en protégeant ses salariés.

Les résultats 2020 du Groupe traduisent cette mobilisation générale. Ainsi le développement enregistre une hausse des agréments, qui dépassent les 10 700 logements dont plus de 4 300 rien qu'en Île-de-France, et des livraisons qui se situent au-delà de 6 700 lots.

Parallèlement, le groupe 3F a renforcé sa position dans les Hauts-de-France grâce à la création en octobre 2020 de 3F Notre Logis forte de plus de 11 000 logements, issue de la fusion entre Notre Logis et 3F Nord Artois.

À fin 2020, 3F détient plus de 277 000 lots, contre 266 000 lots fin 2019, dont 253 000 logements (hors foyers).

Les indicateurs de gestion locative sont restés solides dans ce contexte de crise sanitaire, avec un taux de vacance commerciale à 1,34 % et un taux de recouvrement à 98,7 %. L'accompagnement renforcé des locataires en difficulté aura largement contribué à ces résultats.

3F a investi 259 M€ dans la rénovation du parc existant en 2020, poursuivant ses efforts en faveur de l'amélioration de la performance thermique de ses logements, et permettant à la part des étiquettes F et G de tomber à fin 2020 en dessous de 3 % du parc total du Groupe.

Les projets de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU mais aussi hors ANRU se sont poursuivis, comme à Garges-lès-Gonesse, Melun, ou Val de Reuil.

La politique de ventes s'est amplifiée avec pas moins de 2 022 logements vendus en 2020 et une marge comptable sur ventes de 219 M€, grâce à l'accélération des cessions à l'Opérateur National de Vente (ONV) d'Action Logement.

La signature des Conventions d'Utilité Sociale n°2 des sociétés 3F avec l'État et les collectivités locales, qui comportent notamment un plan des ventes prévues, s'est poursuivie en 2020 avec Immobilière 3F, 3F CVL, IRA, Clairsienne et 3F Sud.

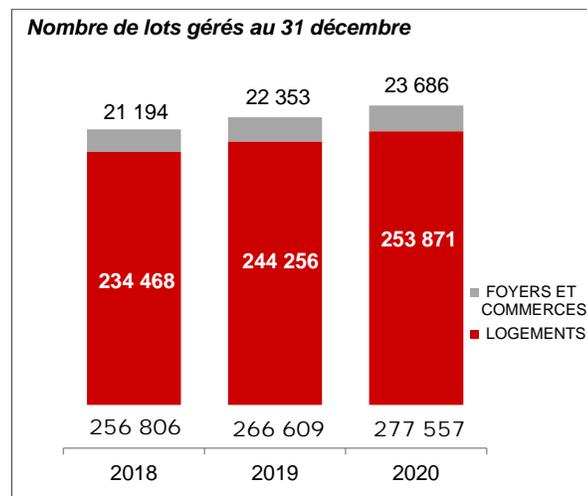
La transformation numérique de 3F et la mise en place du télétravail initiés dès 2018 portés par le Projet d'Entreprise 3F auront permis aux équipes 3F de rester opérationnelles malgré le confinement décrété par les pouvoirs publics, en maintenant la communication et le

lien avec les locataires, en assurant le paiement des fournisseurs, la maintenance du patrimoine et le service aux clients. Imagine 2021 aura vu en 2020 d'autres belles réussites : la modernisation du Service Clientèle 3F, les avancées du BIM Exploitation en Île-de-France, l'enrichissement de la plateforme de service 3F Intent, ...

Les indicateurs financiers du Groupe sont restés très solides. L'autofinancement net du Groupe atteint 170 M€, soit 12,6 % des loyers (contre 10,7 % en 2019), malgré la réduction de loyer de solidarité qui s'élève à plus de 61 M€, en augmentation de 18,7 M€ par rapport à 2019. L'endettement représente 40,2 % des loyers en raison du niveau important des investissements en promotion et rénovation. Le résultat net consolidé du Groupe progresse fortement à 356 M€.

## 1.2.2. LES ACTIVITÉS ET RÉSULTATS DES ACTIVITÉS

### 1.2.2.1. LE PATRIMOINE



- **Patrimoine par société**

Le groupe 3F est présent dans 12 régions et 60 départements. Son parc de logements familiaux, qui reste majoritaire en Île-de-France, bien que la part des régions continue à progresser, présente les caractéristiques suivantes :

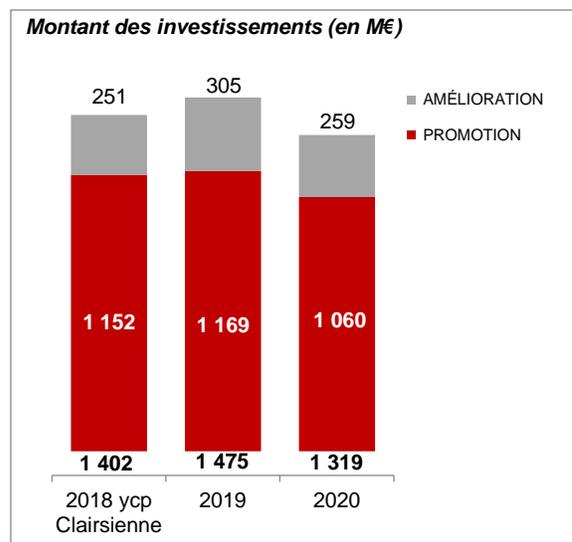
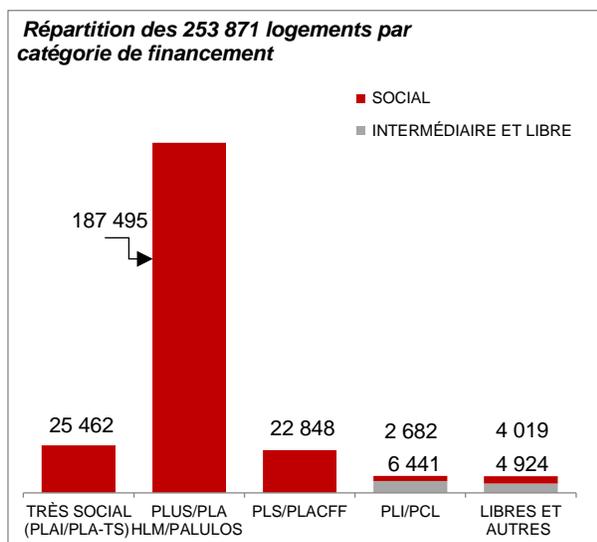
- 55,5 % des logements en Île-de-France et 44,5 % en région ;
- 88 % de logements collectifs et mixtes (96,3 % en Île-de-France ; 77,6 % en région) ;
- 35,3 ans d'âge moyen (39,7 ans en Île-de-France ; 29,9 ans en région).

PATRIMOINE 3F AU 31 DÉCEMBRE 2020	LOGEMENTS	ÉQUIVALENTS LOGEMENTS	COMMERCES	TOTAL
Immobilière 3F	132 213	247	1 417	133 877
3F Seine-et-Marne	8745	-	17	8 762
Clarm	13	-	-	13
3F Résidences	22	17 675	17	17 714
3F Notre Logis	11 028	212	41	11 281
3F Centre Val de Loire	12 010	40	52	12 102
3F Occitanie	7 970	151	53	8 174
Immobilière Basse Seine	15 036	27	134	15 197
3F Grand Est	8 132	445	54	8 631
Immobilière Rhône-Alpes	19 223	10	189	19 422
3F Sud	9 624	682	44	10 350
Immobilière Atlantic Aménagement	17 362	854	73	18 289
Clairsienne	12 493	1 185	67	13 745
<b>Patrimoine 3F</b>	<b>253 871</b>	<b>21 528</b>	<b>2 158</b>	<b>277 557</b>

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

Le patrimoine 3F de 253 871 logements est en progression de 3,93 % par rapport à 2019, et se compose pour 95,52 % de logements sociaux (hors logements intermédiaires et libres non sociaux).

notamment lors du premier confinement. La part consacrée au développement d'une offre nouvelle représente 80,4 % de ces investissements.



### 1.2.2.2. Les investissements

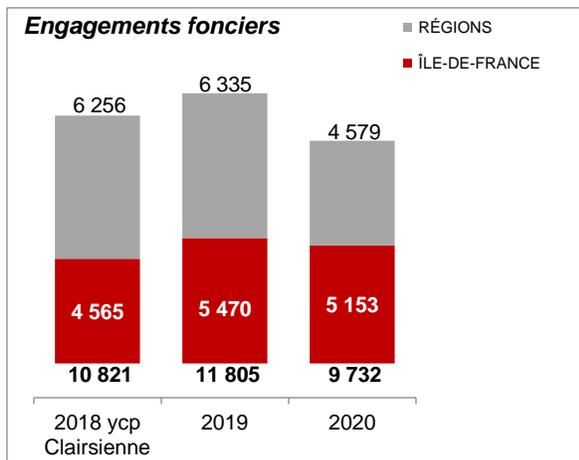
#### 1.2.2.2.1. L'investissement global

Les investissements du Groupe (1 319 M€ en 2020) ont diminué de 11 % par rapport à 2019 essentiellement en raison des retards et/ou arrêts de chantiers constatés

#### 1.2.2.2.2. Le développement

- **Engagements fonciers**

Les engagements fonciers ont baissé de 18 % sur un an dans un contexte difficile lié à la tension sur le foncier, et à la quasi-absence de stocks chez les promoteurs, tendance particulièrement marquée en région. Exceptionnellement, les Vefa représentent 75 % des volumes d'opérations et projets captés.

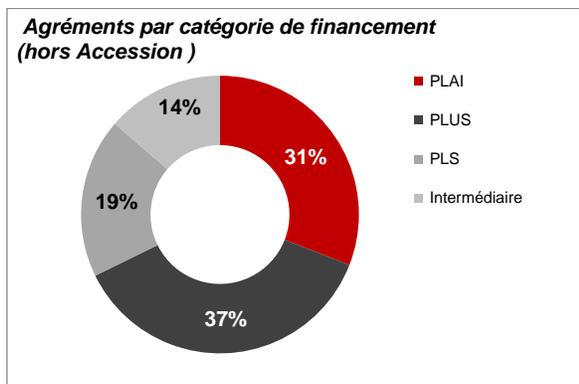


- **Agréments**

Dans la continuité de l'année précédente, 2020 enregistre une nouvelle progression des agréments du Groupe, avec 10 765 agréments de logements (hors PSLA), soit à périmètre constant, une augmentation de 2,6 %. La proportion des logements PLAI représente plus de 31 % du total. Les Vefa représentent 73 % du total des agréments.

L'Île-de-France (Immobilière 3F + 3FS&M) atteint 4 376 logements agréés, soit une nouvelle progression de 8,7 %.

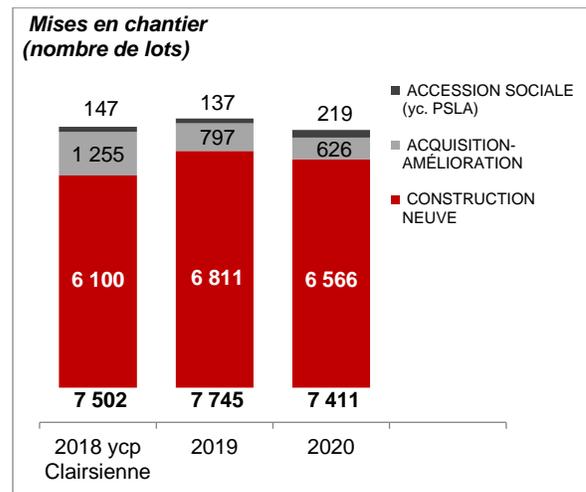
Ces bons résultats ont été rendus possibles par un recours accru à la Vefa ainsi qu'une augmentation de la part des LLI/PLI dans le volume total des agréments.



- **Mises en chantier**

Malgré l'impact négatif de la crise sanitaire ayant retardé un certain nombre d'opérations tant au stade des appels d'offre que des démarrages de travaux, le Groupe enregistre en 2020 en ordres de service 7 411 logements, soit quasi autant qu'en 2019 et 2018. En Île-

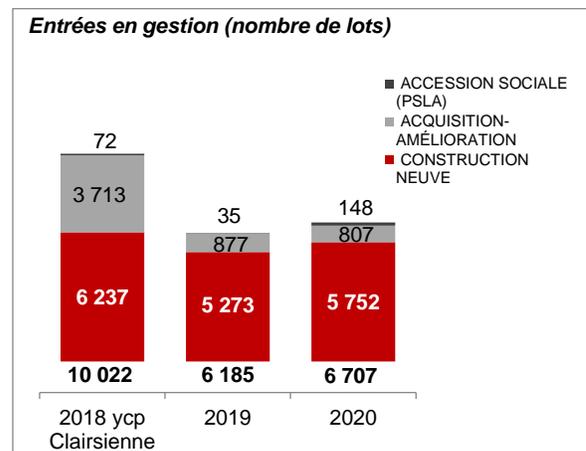
de-France, ce sont 3 401 logements qui auront été lancés, dont 47 % en Vefa.



- **Entrées en gestion**

Le Groupe a entré en gestion 6 707 logements, soit une progression en volume de plus de 8 % par rapport à 2019, et ce malgré la crise sanitaire qui a retardé de nombreux chantiers.

Ce nouveau patrimoine qui comprend 807 logements en acquisition-amélioration, est composé pour près de la moitié par des PLAI (42 % du total livré), et par 32 % de PLUS, soit 5 005 logements destiné aux familles modestes et aux plus démunis.

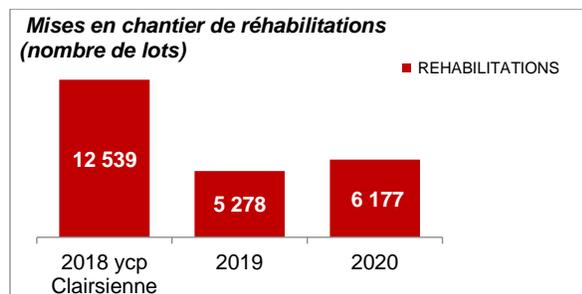


### 1.2.2.2.3. Les réhabilitations

Les travaux d'amélioration sur le parc ont représenté 259 M€ de dépenses immobilisées en 2020.

Les lancements d'opérations de réhabilitation ont concerné plus de 6 100 logements, en forte hausse par rapport à 2019, dont 5 000 au titre de la rénovation thermique.

Ces efforts d'investissement sur plusieurs années dans l'amélioration du patrimoine 3F ont permis de réduire considérablement la part du parc en étiquette F et G qui ne représente plus à fin 2020 que 2,6 % des logements du groupe (hors inconnus, et patrimoines 3FNL et 3F Résidences).



#### 1.2.2.2.4. Le renouvellement urbain

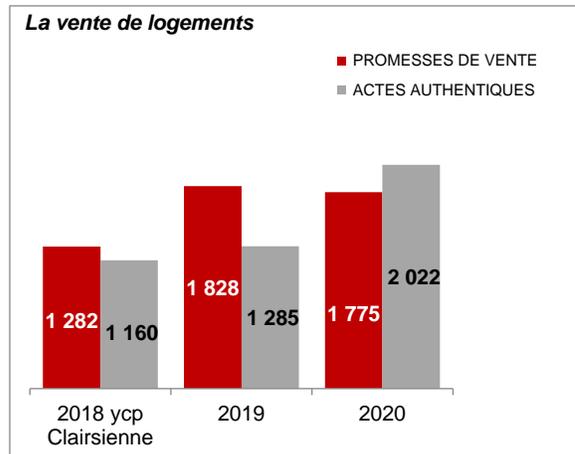
Après une période assez longue de bilans et d'études en 2018, et des premiers lancements concrets de projets en 2019, l'année 2020 a été marquée par la concrétisation de nombreux projets, tel le lancement d'une démolition de 113 logements à Garges-lès-Gonesse, et la déconstruction d'un patrimoine obsolète de 132 logements à Villeneuve-la-Garenne.

En régions, dans le cadre du NPNRU, on note le lancement de la démolition de 20 logements à Romorantin (3FCVL) et la fin de démolition de 90 logements à Cléon (IBS).

Par ailleurs, 549 relogements ont été réalisés en 2020 afin de vider les immeubles destinés à être démolis. Ce nombre est supérieur de 52 % à celui de 2019. Cette progression, qui matérialise la volonté du Groupe de mener rapidement les projets de renouvellement urbain, aurait été en encore plus importante sans la crise sanitaire qui a reporté tout relogement sur les mois de mars et avril (premier confinement).

#### 1.2.2.3. L'accession

- **La vente de logements dans le parc existant**



Si les promesses de vente ont légèrement reculé, les actes authentiques ont très fortement progressé en 2020 avec 2 022 logements vendus, dont 1 002 lots (804 pour I3F) à l'Opérateur National de Vente (ONV) ce qui confirme la dynamique complémentaire que ce dispositif apporte à notre politique de vente.

En Île-de-France, le volume des ventes directes aux locataires atteint 444 logements, en diminution de 19 % par rapport à 2019 dans le contexte de crise sanitaire.

Les 219,6 M€ de marge comptable sur ventes que dégage cette politique, qui s'inscrit pleinement dans la démarche de parcours résidentiel proposé aux locataires, participent largement au financement d'une offre nouvelle et de la rénovation du parc existant.

Les ventes 3F 2020 ont bénéficié pour 49 % à des locataires 3F (62 % en Île-de-France), et plus globalement pour 66 % à des locataires du parc HLM (80 % en Île-de-France). Par ailleurs, le total des logements anciens 3F vendus représente 29,87 % des 6 769 ventes de l'ensemble des filiales ALI sur l'année.

- **L'accession sociale à la propriété dans le neuf**

L'accession sociale à la propriété dans le neuf complète l'offre de logements à la vente dans le patrimoine locatif et propose un parcours résidentiel diversifié à nos locataires.

Cette activité poursuit son développement au sein du Groupe, accompagne les politiques locales de diversification de l'offre et propose des logements à prix maîtrisés accessibles au plus grand nombre.

L'accession sociale à la propriété propose en effet une grande diversité de produits à notre clientèle tels la

vente en l'état futur d'achèvement, le PSLA et le bail réel solidaire dont les premières opérations sont en cours de montage.

En 2020, le nombre de réservations cumulées s'élève à 281 dont 187 pour l'Île-de-France et 94 en région. Le volume des mises en chantier s'est élevé à 348 logements et 227 logements ont été livrés. Le stock de logements livrés et non encore réservés compte 237 logements à fin 2020.

En Île-de-France, l'activité portée par Immobilière 3F, 3F Seine-et-Marne et la Clarm sous la marque « 3F Accession » a permis la signature de 187 contrats de réservation (dont 81 en PSLA), et de 98 actes authentiques (82 actes de Vefa, 16 contrats de location accession). Parallèlement, 22 logements ont fait l'objet d'un acte de levée d'option.

En régions, 94 contrats de réservations ont été conclus avec 29 pour Immobilière Atlantic Aménagement, 35 pour 3F Notre Logis, 2 pour Immobilière Basse Seine, 2 pour Immobilière Rhône-Alpes, 40 pour 3F Sud. 14 réservations de 2019 de Clairsienne ont été annulées suite à la remise en cause du projet concerné.

#### 1.2.2.4. Les attributions

Les commissions d'attribution des sociétés 3F ont examiné plus de 34 500 dossiers de candidature, et attribué 21 327 logements, soit une baisse de 11 %. Cette diminution s'explique par la baisse de la rotation dans le parc et par la hausse du nombre de candidatures présentées par logement, augmentant ainsi en parallèle le nombre de candidatures acceptées avec ordre qui progresse de 6 points à 24,37 %.

La part des candidatures refusées en 2020 représente 13,9 % des dossiers examinés en commission, dont la moitié pour pièces justificatives incomplètes ou irrégulières (motifs en hausse de 4 points). Le taux de refus pour motif de ressources a encore baissé et ne représente plus que 1,45 % (1,8 % en 2019).

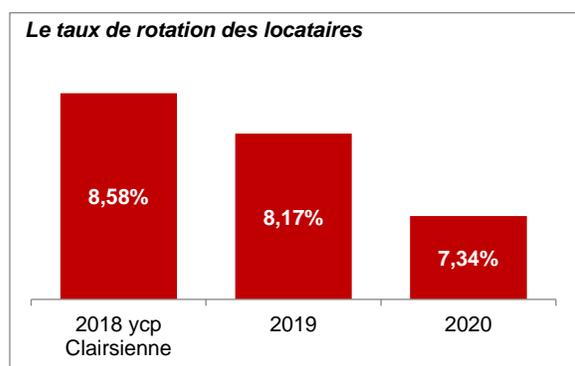
Les attributions réalisées en 2020 ont bénéficié notamment :

- pour près de 63 % à des salariés (*hors données de Notre Logis pour la période de janvier à septembre 2020*),
- aux jeunes de moins de trente ans avec plus de 5 793 logements,

- pour plus de 15 474 logements, aux familles ne dépassant pas 60 % des plafonds de ressources applicables,
- pour 11,6 % aux changements de logement au sein du parc,
- pour 13,77 % aux demandeurs de logement relevant du 1<sup>er</sup> quartile et hors QPV, en progression de 2,6 points.

#### 1.2.2.5. La rotation et la vacance dans le parc

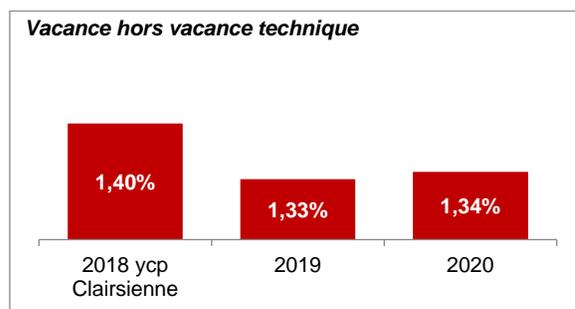
##### • La rotation



Le taux de rotation du Groupe a atteint un nouveau niveau bas historique à 7,34 % contre 8,17 % l'année précédente. La crise sanitaire avec notamment le confinement de mars et avril a largement influé sur la décision des locataires de renoncer ou de différer leur projet de déménagement.

Cette tendance baissière se retrouve tant en Île-de-France (5,89 %) qu'en régions (entre 7,41 % à 11,01 % selon les filiales).

##### • La vacance



Le taux de vacance logement du Groupe est resté quasi stable à 1,34 % (contre 1,33 % en 2019), avec un taux de 1,05 % en Île-de-France.

## 1.2.2.6. Le quittancement

### 1.2.2.6.1. Les loyers

En consolidé, les loyers 2020 se sont élevés à 1 345,5 M€ en progression de 3,5 % par rapport à 2019.

Les loyers des logements ont progressé de 5 % sous l'effet de l'augmentation du nombre moyen de lots (+ 3,5 % avec notamment l'intégration du patrimoine ex-Notre Logis) et de l'indexation des loyers des logements de 1,53 % au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

La RLS (61,5 M€ en 2020) a généré sur le Groupe une charge supplémentaire de 18,7 M€ par rapport à 2019 soit une progression de près de 44 %.

On note que le coût de la RLS au niveau national est passé de 900 millions d'euros en 2019 à 1,3 milliard d'euros en 2020 conformément à la clause de revoyure signée le 25 avril 2019 entre l'État, l'USH et les différentes fédérations (ESH, OPH, COOP, FNAR), Action Logement et la Caisse des Dépôts. Pour rappel, cette progression de la RLS est compensée partiellement par la baisse de 300 millions d'euros par an de la contribution des bailleurs sociaux au Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) via la cotisation CGLLS, ces 300 millions d'euros étant financés intégralement par Action Logement.

### 1.2.2.6.2. La part de locataires bénéficiant d'une aide au logement

Fin 2020, dans l'ensemble des sociétés 3F, près de 104 300 locataires ont bénéficié des APL, soit 45,8 % des logements conventionnés loués. La part des bénéficiaires est plus importante en régions hors Île-de-France (53 %) qu'en Île-de-France (40 %). Le montant moyen par mois de l'APL est de 228 € et représente en moyenne 44,5 % du quittancement des locataires concernés.

La RLS, réduction de loyer de solidarité, mise en place en 2018 pour compenser la baisse concomitante des APL, a bénéficié à plus de 85 400 locataires en décembre 2020, soit près de 37,5 % des logements conventionnés loués.

Le montant moyen mensuel de la RLS sur l'année 2020 a été de 59 € sur le groupe soit une augmentation de 41 % par rapport à 2019. En DGP, ce montant moyen a été de 65 €. En DDR, il s'est élevé à 53 €.

### 1.2.2.6.3. Le supplément de loyer de solidarité

L'enquête SLS au 1<sup>er</sup> janvier 2020 a concerné près de 76 000 locataires, dont 56 % en Île-de-France et 44 % en régions.

En décembre 2020, 4 900 locataires étaient assujettis au SLS (avec dossier complet), soit 2,1 % des logements conventionnés, contre 2,0 % en 2019.

Le montant moyen de SLS s'est élevé à 217 € en Île-de-France soit une hausse de 7,4 % par rapport à fin 2019 et est resté relativement stable en région à 82 €.

### 1.2.2.6.4. La maîtrise des charges locatives

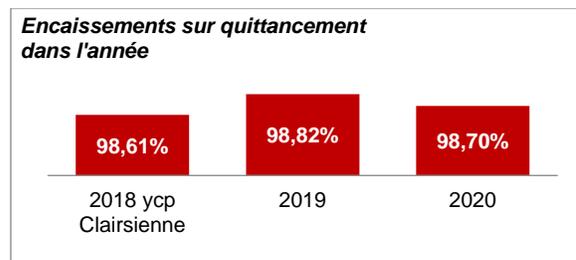
Les charges locatives 2019 récupérées en 2020 s'élèvent en moyenne annuelle pour le Groupe (hors IAA et Clairsienne), pour les logements collectifs, à 1 589 € par logement soit 25,0 € par m<sup>2</sup> de surface habitable, et pour les logements individuels, à 379 € par logement, soit 4,4 € par m<sup>2</sup> de surface habitable.

Concernant les logements collectifs, le coût des « prestations » (entretien, gardiennage, nettoyage, espaces verts, ascenseurs, etc.) s'élève à 12,6 € par m<sup>2</sup> de surface habitable, ratio stable par rapport à 2018.

Le coût du chauffage s'élève à 8,0 €/m<sup>2</sup> (-0,6% par rapport à 2018), et celui de l'eau à 7,3 €/m<sup>2</sup> (+2,3% par rapport à 2018).

### 1.2.2.6.5. Le taux de recouvrement

Le taux de recouvrement a bien résisté malgré la crise sanitaire. La mobilisation proactive des équipes 3F pour accompagner les familles en difficulté a permis de trouver des solutions pour aider les locataires en situation délicate et d'amortir ainsi pour partie les risques d'impayés massifs.



### 1.3. LES PERSPECTIVES D'AVENIR DU GROUPE

Fort de ces indicateurs et de la solidité de ses entités, le groupe 3F en 2021 poursuivra, en lien avec la stratégie définie par Action Logement Immobilier, son action au service du logement de tous et du lien emploi/logement.

Dans le cadre des objectifs des conventions d'utilité sociale, 3F sur l'ensemble de ses territoires, se mobilisera fortement en matière de construction neuve comme d'entretien du patrimoine ainsi qu'en matière de qualité de services apportée aux locataires et d'accompagnement des parcours de vie au travers notamment de l'accession sociale, de la vente hlm et de la mise en œuvre de nos premières opérations en BRS. Le Groupe poursuivra également son engagement en matière d'accès au logement tant en termes d'attribution qu'au travers de sa production de logements spécifiques au service du logement des jeunes, du logement des seniors et des enjeux de mobilité grâce notamment à sa filiale 3F Résidences.

La mobilisation des équipes de 3F pour faire face aux impacts de la crise sanitaire notamment en termes économique et sociale, permettra de poursuivre les efforts d'accompagnement des locataires rencontrant des difficultés financières liées à la crise, des publics les plus fragiles, personnes isolées, personnes âgées, en situation de violence conjugale ou familiale...

Par ailleurs, face aux difficultés spécifiques que la crise sanitaire engendre en termes de formation ou d'accès à la vie active sur les publics jeunes, 3F renforcera encore son action en terme notamment d'offres de stages ou de parcours en alternance, démarches déjà fortement ancrées dans la responsabilité sociale et sociétale portée par 3F. Ainsi le Groupe vise à accueillir en 2021 plus de 110 jeunes en alternance.

Le Groupe poursuivra également son développement territorial. Ainsi, son implantation en Normandie devrait se renforcer dans le cadre du rapprochement entre IBS et Sodineuf. Par ailleurs, il devrait mobiliser pour la première fois, les nouveaux outils de coopération

prévus par la loi ELAN, en créant, au travers de 3F Occitanie, une SAC (Société Anonyme de Coordination) avec l'OPH d'Alès, Logis Cévenols.

De même afin d'élargir notre action au service du logement et de diversifier nos activités, le groupe 3F a choisi de répondre, au côté de Méridiam, acteur reconnu dans le financement des projets d'infrastructures publiques en France et dans le monde, à la consultation lancée par le Ministère des Armées pour assurer la construction, la réhabilitation et la gestion de son parc de logements domaniaux.

L'année 2021 sera également l'occasion de faire le bilan du projet Imagine 2021, et d'élaborer un nouveau projet d'entreprise 2022-2025 dont les grandes orientations pourraient se conjuguer autour des 4 thématiques stratégiques connexes suivantes :

- l'ancrage territorial,
- la mission sociale,
- l'habitat responsable
- la qualité de service et les services.

Soutenues par une autre grande orientation, transverse aux quatre premières, l'actif data, les nouvelles ambitions de la période 2022-2025 reposeraient sur un socle 3F reconsidéré pour répondre aux enjeux d'un environnement de plus en plus complexe et incertain. L'attention porterait tant sur la gouvernance, l'organisation, les collaborateurs que sur la culture d'entreprise.

En phase d'élaboration, le nouveau projet stratégique du groupe 3F associerait les collaborateurs et les principales parties prenantes dont les administrateurs des sociétés 3F. Une réflexion sur notre raison d'être, nouvelle étape dans la traduction sur nos métiers de notre responsabilité sociale et environnementale, sera également un élément clé de ce nouveau projet d'entreprise. Cette réflexion permettra également de se réinterroger sur notre modèle de Groupe et sa relation au territoire.

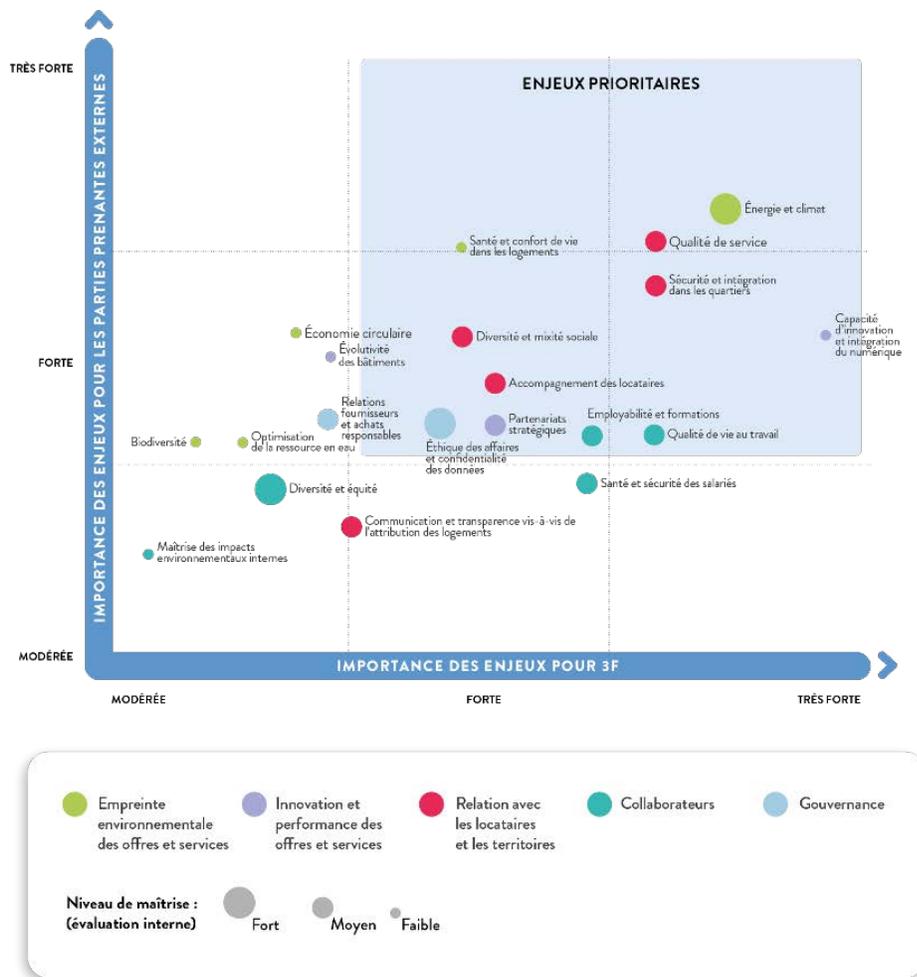
## 2. RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE

La démarche RSE de 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 service, 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'identifier les enjeux sociaux et environnementaux prioritaires, 3F a mené fin 2018 un premier exercice dit d'analyse de matérialité au niveau du Groupe qui reste d'actualité pour l'année 2020. Cette méthode a permis une analyse croisée entre son propre point de vue et celui de ses parties prenantes internes et externes, aboutissant à la matrice présentée ci-dessous.

### LA MATRICE DE MATÉRIALITÉ DES ENJEUX RSE



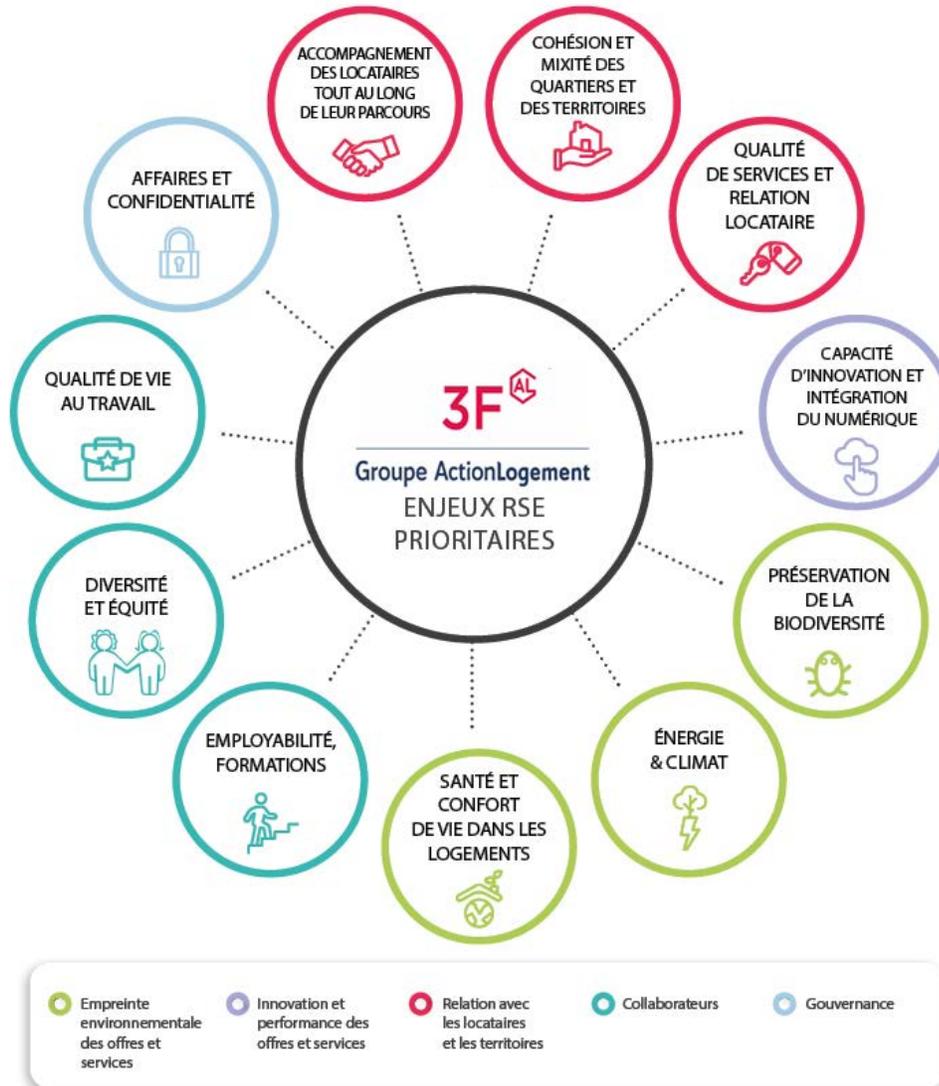
Une revue finale a légèrement modifié la liste de ces **11 enjeux principaux** en intégrant d'une part l'enjeu « diversité et équité » et en intégrant d'autre part l'enjeu « partenariats stratégiques » dans l'enjeu « capacité d'innovation et intégration du numérique ». En 2020, l'enjeu Biodiversité a intégré les enjeux prioritaires de 3F en cohérence avec l'engagement de 3F au programme « Entreprise Engagée pour la Nature ». Autre modification : les enjeux sociétaux ont été renommés, et certains regroupés, pour une meilleure compréhension.

Cette année, 3F a précisé pour chacun des enjeux RSE les Objectifs de Développement Durable (ODD),

adoptés en 2016 par les Nations Unis, auxquels ils contribuent (cf. Annexe 1-Note méthodologique de reporting des informations RSE)

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 politiques techniques ;
- la direction des ressources humaines, en charge d'établir et de piloter les politiques sociales du groupe ;
- le département de cohésion et d'innovation sociale qui mène des projets thématiques et territorialisés en appui et aux côtés des équipes de gestion et des équipes de maîtrise d'ouvrage.

Les engagements de 3F sont encadrés autour de plusieurs éléments structurants :

- **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 suivants que sont la réglementation (obligations techniques et

juridiques), la stratégie et les spécificités locales ;

- **la charte chantier à faibles nuisances** ;
- **les engagements qualité** portant sur la gestion locative et la maintenance technique ;
- **la charte d'Attributions** mise à jour en 2020 ;
- **la charte Achats Responsables** qui repose sur trois grands engagements :
  - amplifier la culture de l'achat responsable ;
  - promouvoir de nouvelles relations avec les prestataires ;
  - participer au développement socio-économique des territoires.

Les différentes orientations de 3F sont entérinées par des démarches de certification :

- ISO 9001 version 2015 pour le système management de la qualité ;
- NF Habitat HQE pour les 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 (séminaire technique, webinaire interne) et des interventions en comité de direction et réunion de service.

## 2.1 ÉNERGIE ET CLIMAT



### Opportunités

Maitriser les charges locatives ECS-Chauffage  
 Maintenir la valeur du patrimoine  
 Identifier de nouvelles sources de revenus  
 Agir sur la résilience des bâtiments  
 Intégrer le confort d'été

### Risques

Aggravation du changement climatique  
 Pénurie de matières première  
 Augmentation du prix de l'énergie  
 Obsolescence des bâtiments

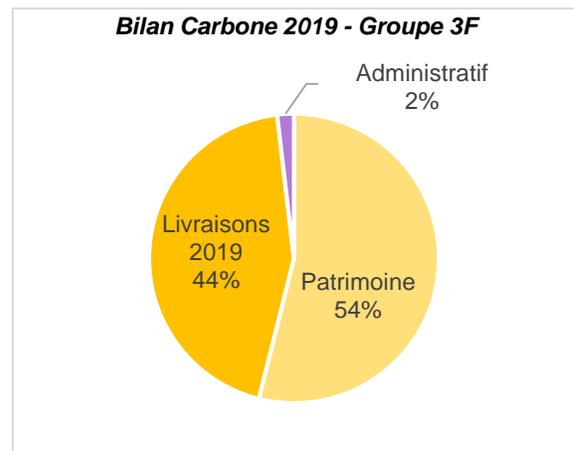
### INDICATEURS CLÉS



En 2020, 3F continue à développer ses actions pour répondre aux enjeux énergétiques et climatiques aussi bien dans ses activités de construction neuve que de réhabilitation ou d'exploitation dans le cadre de la stratégie nationale bas carbone. A cet effet, 3F a réalisé le bilan carbone.

### 2.1.1. MESURER L'IMPACT CARBONE

Les émissions générées par les activités du Groupe 3F<sup>1</sup> pèsent **837 109 tonnes équivalent CO<sub>2</sub>**, à 54 % dues aux consommations énergétiques du patrimoine, et à 44 % due à l'empreinte carbone des matériaux constructifs employés pour la production neuve et de rénovation.



<sup>1</sup> Le bilan carbone a été réalisé à partir des données 2019 et porte sur l'ensemble des activités (maîtrise d'ouvrage neuve

et réhabilitation, patrimoine et activités liées aux bureaux et déplacement des salariés).

La part élevée d'installations gaz sur le parc 3F impacte fortement les émissions liées aux consommations énergétiques du patrimoine.

Avec 370 256 tonnes de CO<sub>2</sub>, l'empreinte carbone des livraisons est principalement liée aux matériaux employés lors des travaux de construction et de rénovation et constitue la deuxième grande composante du bilan 3F. Ces émissions se répartissent entre :

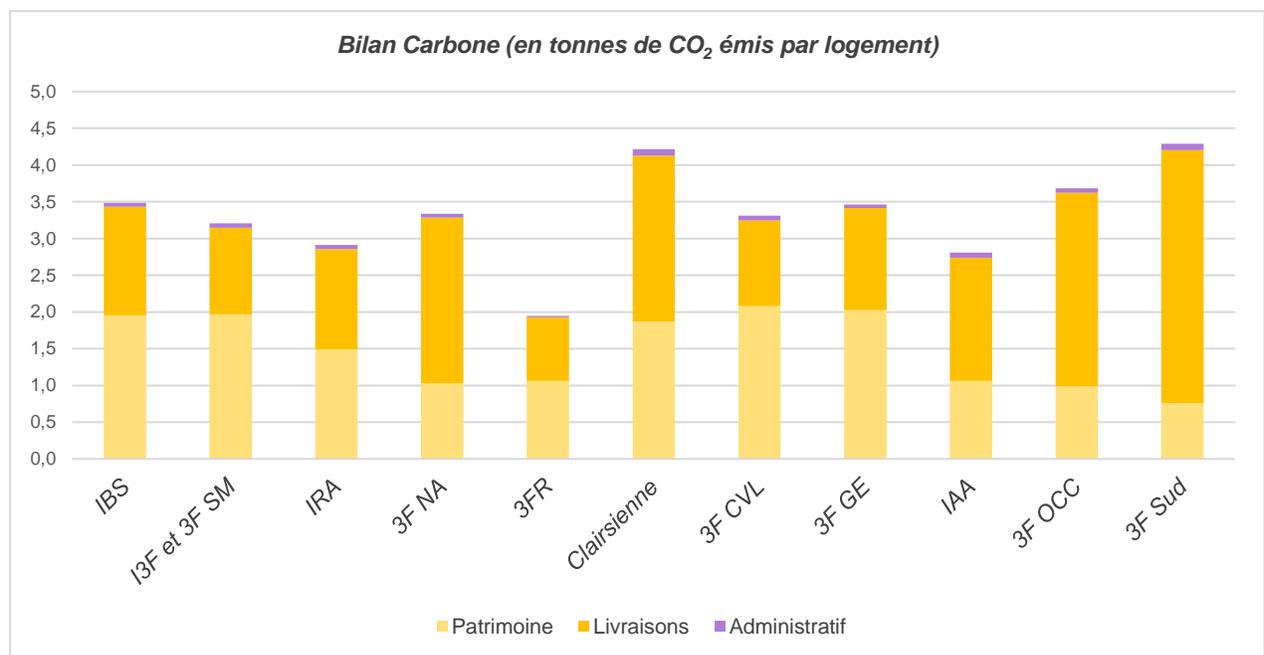
- la construction neuve de logements collectifs (à 60 %),

- la construction neuve de logements individuels (à 5 %),
- la rénovation de logements collectifs et individuels (à 35 %).

Les émissions du neuf sont supérieures aux rénovations, du fait d'un facteur d'émission plus important.

Les variations des émissions rapportées au logement par société sont corrélées à :

- leur part de production neuve ;
- la part d'installations de gaz naturel au sein de leur patrimoine.



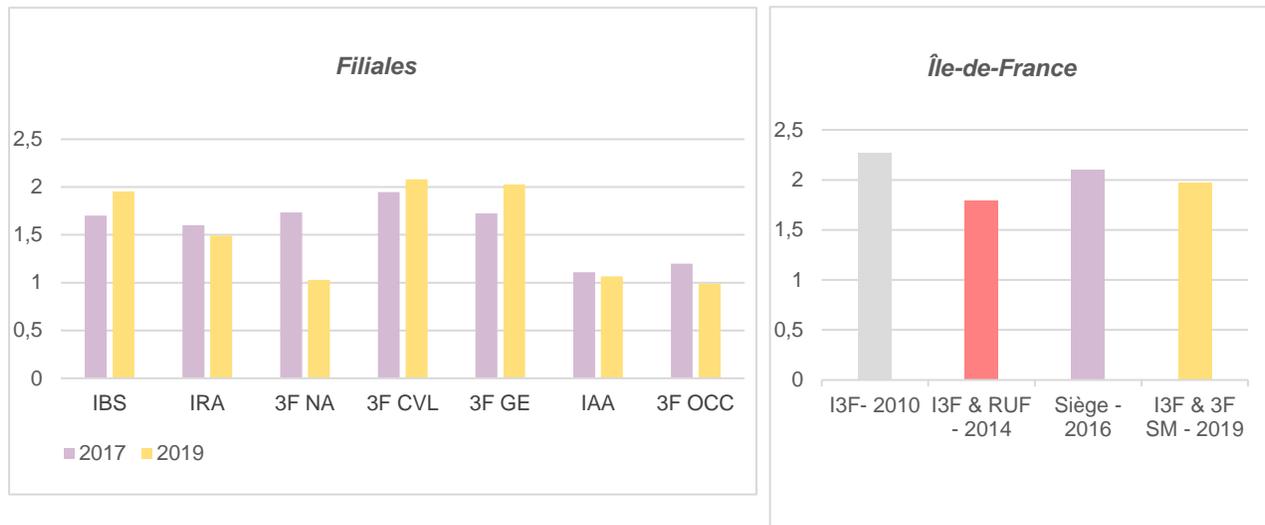
Les résultats 2019 sont similaires aux précédents bilans réalisés<sup>1</sup>. À noter que pour la mesure 2019, un ratio moyen de consommations électriques hors-ECS et hors-chauffage a été rajouté, augmentant de +10 % les tCO<sub>2</sub> générées.

Les évolutions d'empreinte carbone sont liées à la performance globale du parc, mais aussi :

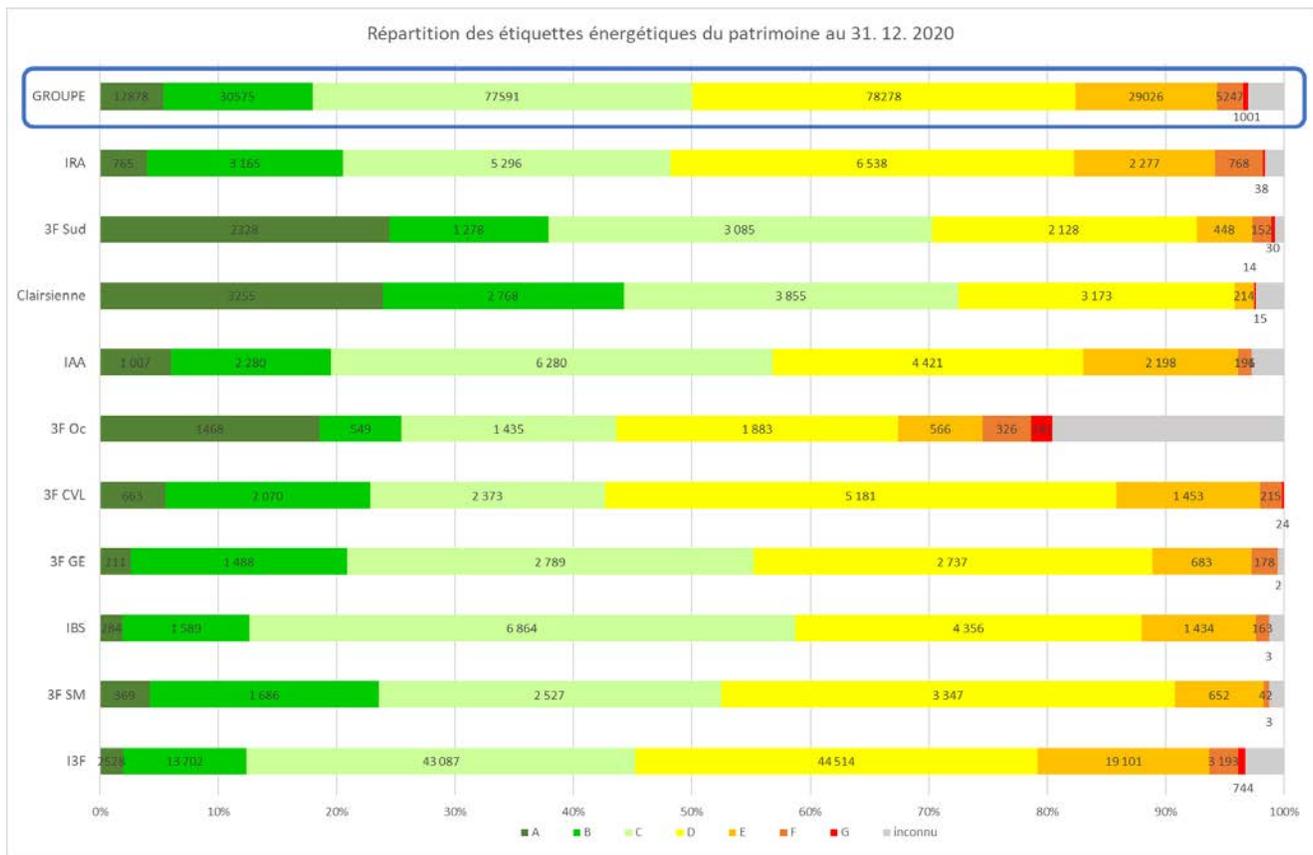
- à la valeur des facteurs d'émissions ;
- à la part du gaz naturel ;
- aux usages couverts (ECS, chauffage, électricité spécifique, autres) ;
- aux sources de données (DPE, suivi énergétique, factures, etc.).

<sup>1</sup> La comparaison porte sur le score du bilan de gaz à effet de serre (BEGES), périmètre plus restreint que celui pris en compte par le bilan carbone, c'est-à-dire ne tenant pas compte des émissions liées à l'étape de construction du bâtiment.

## Évolution des émissions de gaz à effet de serre (BEGES, en tCO<sub>2</sub> par logement).



Le bilan énergétique du Groupe, selon les DPE (hors 3F Résidences et 3F Notre Logis), s'avère plus performant que la répartition moyenne nationale, avec une forte concentration, à 41 % des étiquettes B et C (contre 28 % selon les valeurs nationales).



## Lancement du projet « Trajectoire bas carbone »

Avec l'appui du cabinet de conseil Egis, 3F déterminera en 2021 une trajectoire Carbone pour chacune de ses sociétés et évaluera le niveau d'engagement et les leviers à mobiliser dans le temps pour atteindre les objectifs fixés.

Ce chantier anticipera les futures réglementations environnementales liées à la réglementation RE2020 (la nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs, prévue par la loi ELAN). La prise en compte de l'usage des locataires, la mise en place d'indicateurs lisibles et bien sûr l'adhésion des équipes de l'ensemble des sociétés 3F seront des facteurs de réussite du projet.

Cette démarche permettra de capitaliser sur les différentes actions déjà engagées depuis plusieurs années au sein des différentes directions : rénovation thermique et énergétique du parc, expérimentations des labels E+C-<sup>2</sup> et BBCA<sup>3</sup>, sensibilisation des équipes à l'impact carbone des matériaux de construction, développement d'un outil d'Analyse Cycle de Vie (ACV) simplifié...

### 2.1.2. ATTEINDRE UN HAUT NIVEAU DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Améliorer la performance énergétique des bâtiments neufs ou existants est le levier indispensable pour limiter les émissions de gaz à effet de serre.

#### ⇒ Agir sur la construction neuve

Pour le neuf, les niveaux d'exigence attendus sont repris dans le **cahier des charges construction**, comme :

- 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...) ;
- la performance énergétique.

3F recherche, quand cela est possible, la certification **NF Habitat HQE** pour ses opérations neuves. Cette dernière évalue la performance par le biais d'un référentiel qui fixe des objectifs, permettant d'attester de la qualité et de la performance technique sur trois engagements : la qualité de vie dans le logement, le respect de l'environnement et la performance économique.

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 2020, 74 % des livraisons 3F en maîtrise d'ouvrage directe ont été certifiées NF Habitat HQE – performance à peu près stable par rapport à l'année dernière. À noter, que pour quatre sociétés, le taux atteint 100 % (Immobilière 3F, 3F Seine-et-Marne, Immobilière Basse Seine et Immobilière Rhône-Alpes).

Sur le volet énergie, 3F va plus loin que la réglementation thermique en ayant intégré dès 2013, dans son cahier des charges construction neuve, l'ambition de viser le niveau RT 2012-10 % en maîtrise d'ouvrage directe. Depuis 2017, le cahier des charges a été mis à jour pour relever cette **exigence au niveau RT 2012 - 20 %**, ainsi qu'en intégrant de l'énergie renouvelable autant que possible.

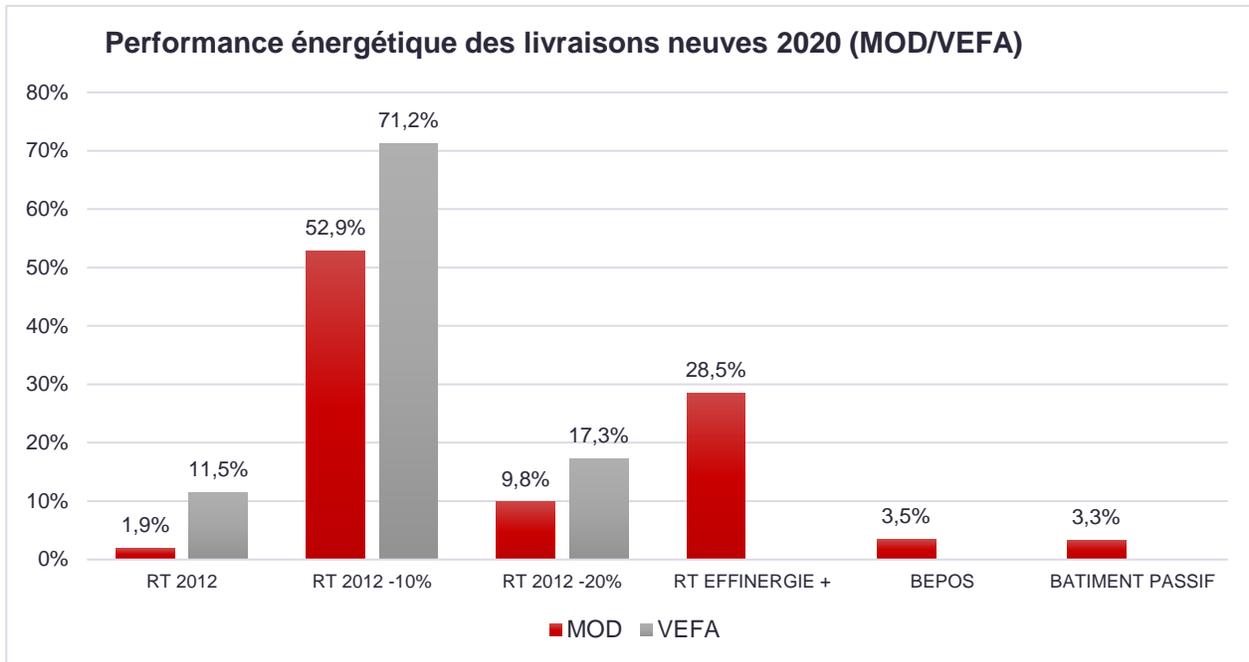
Cette performance se caractérise en 2020 par :

- 96 % de la production au-delà de la réglementation en vigueur ;
- 45 % de la production au-dessus de la RT 2012 -20 %.

---

<sup>2</sup> E+C- : Bâtiment à Energie positive et bas carbone

<sup>3</sup> Label Bâtiment Bas Carbone

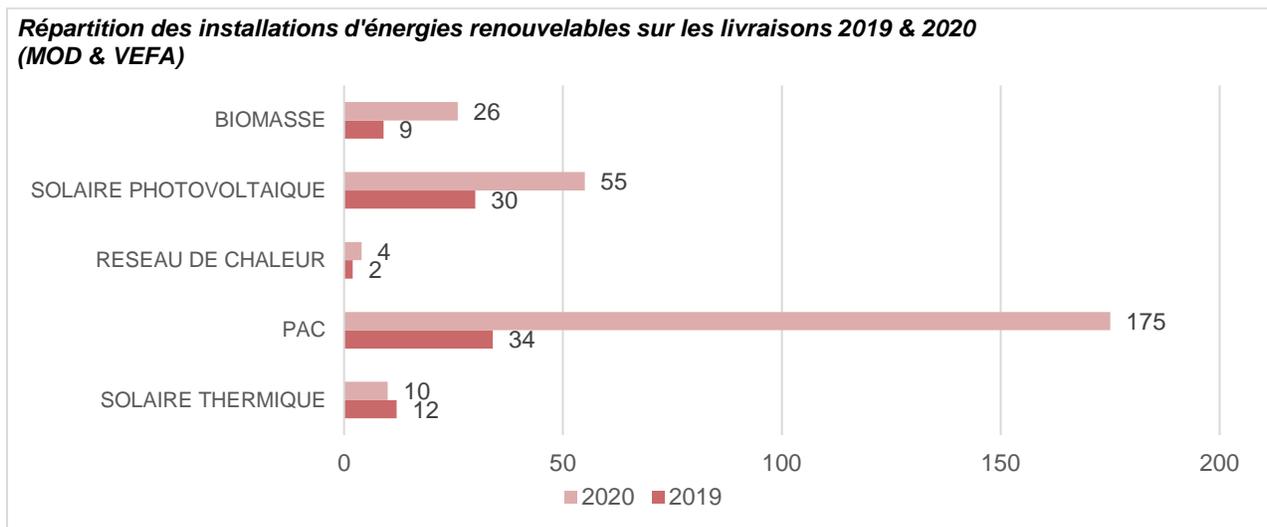


⇒ **Sortir des énergies fossiles**

La réduction des consommations énergétiques doit nécessairement être accompagnée d'une réflexion autour des énergies décarbonées.

L'engagement de 3F de mix énergétique pour la production d'eau chaude sanitaire et/ou d'électricité se retrouve dans :

- une politique technique EnR en réhabilitation, qui impose, l'étude systématique d'une solution EnR ;
  - la conception, qui impose une solution EnR à hauteur de 30 % de la production pour les logements collectifs, allant ainsi plus loin que la réglementation qui limite cette obligation aux maisons individuelles.
- Comme pour les années précédentes, les pompes à chaleur (PAC) restent la solution EnR privilégiée.



Certaines opérations emblématiques vont plus loin sur l'intégration des énergies renouvelables :

- sur de la production de chaleur avec les opérations 100% PAC à Bruyères le Chatel (91) et Ferrières en Brie (77) ;
- sur de la production d'électricité avec des installations photovoltaïques avec une part autoconsommée à Noisy le Grand, Montreuil (93) et Grigny (91).

⇒ **Agir sur le patrimoine existant**

3F a fait de la rénovation thermique de son patrimoine l'une des lignes de force de son action afin d'une part de contribuer à la maîtrise des charges locatives, et d'autre part d'être exemplaire en matière de performance énergétique.

En cette année difficile, 3F a poursuivi **les rénovations des bâtiments énergivores**, politique soutenue par le biais des PHBB<sup>4</sup>. D'ici fin 2022, 3F aura lancé l'intégralité des réhabilitations thermiques des logements en étiquettes F et G.

Malgré quelques décalages de projets, les mises en chantier des réhabilitations thermiques progressent de 28 % cette année, portant à 5 300 les logements rénovés, dont la moitié sur des étiquettes E, F et G.

**Le stock en E, F et G** recule ainsi de près de 2 400 logements.

Quelques réhabilitations exemplaires en 2020 :

- la réhabilitation « Passage Hébrard, Paris 10<sup>e</sup> » permettant un saut d'une étiquette E à une étiquette C, et même d'une étiquette G à D pour un des bâtiments du programme, cela sans oublier l'amélioration du confort pour les occupants grâce à la création d'ouvrants ;
- la réhabilitation en CREM (conception-réalisation-exploitation-maintenance) du Domaine du Chapitre à Bihorel (76).

**Le traitement du parc obsolète** se poursuit également. Dans ce cadre, plusieurs sociétés se sont inscrites dans le dispositif du PIV démolition d'Action Logement permettant de bénéficier d'aides financières complémentaires. À titre d'exemples, 3F Centre Val de

Loire et Immobilière Basse Seine ont lancé et procédé à la démolition de 108 logements.

Au-delà des réhabilitations thermiques, 3F poursuit activement une **politique volontariste de travaux dans les immeubles** (entretien, remplacement d'équipements, modernisation...) qui participe à l'amélioration de la performance énergétique et environnementale du parc.

Action majeure en 2020, le nouveau marché de fourniture et d'acheminement d'électricité 100 % verte qui couvre l'ensemble des parties communes et les bureaux de toutes les entités du Groupe 3F.

⇒ **Intégrer les usages des habitants**

Cette démarche ambitieuse suppose également de travailler en concertation avec les locataires et de les associer le plus tôt possible aux travaux de réhabilitation pour les accompagner dans l'évolution de leurs usages.

Clairsienne a ainsi lancé une démarche participative qui associe les futurs habitants à la conception du futur hameau d'Ambarès-et-Lagrave (33). Il s'agit de proposer à terme des logements personnalisés, une plateforme de services mutualisés au sein du quartier, et, au travers de la démarche de conception retenue, de faire naître une communauté de voisinage.

### **2.1.3. CONCEVOIR ET RÉNOVER BAS CARBONE**

Le bilan carbone a mis en évidence l'impact de l'acte de construire et de rénover. 3F avait déjà fait évoluer ses pratiques pour intégrer davantage l'enjeu carbone en phase de conception et de réalisation.

En 2020, un **cycle d'acculturation** aux enjeux Bas Carbone a été proposé aux chefs de projets du Groupe. Cette sensibilisation se renforcera en 2021 avec l'entrée en vigueur de la RE 2020 et de l'élaboration de la trajectoire bas carbone des sociétés du Groupe.

⇒ **Méthode d'éco-conception**

La méthode normalisée pour mesurer ces émissions est utilisée dans le cadre **d'analyse du cycle de vie (ACV)** appliquées aux constructions neuves afin de quantifier et de réduire l'impact environnemental des

---

<sup>4</sup> Prêts de Haut de Bilan Bonifiés de la Caisse des Dépôts et d'Action Logement.

matériaux de construction ainsi que d'anticiper la future réglementation environnementale RE 2020.

Le développement d'un outil d'éco-conception simplifié interne, bâti selon la méthode E+C-, se poursuit avec l'appui du CSTB. Il revêt un triple objectif :

- mesurer l'impact carbone des projets de construction et comparer les solutions constructives entre elles ;
- sensibiliser tous les acteurs de la maîtrise d'ouvrage à la construction « bas carbone », en les familiarisant au label E+C- et à la future réglementation environnementale ;
- intégrer les principes de l'économie circulaire dans les processus optimisant l'utilisation des ressources (notamment par le réemploi et le recyclage des matériaux).

3F cible, dans certains cas, l'obtention de **labels** validant l'approche globale bas carbone de l'opération. A ce titre, on note une nette hausse des **opérations E+C-** mises en chantier dans le groupe (9 opérations contre 3 en 2019). 3F Seine-et-Marne a également lancé cette année une **opération visant le label BBCA**<sup>5</sup>.

#### ⇒ **Moyens d'éco-conception**

La réduction de l'impact carbone de la maîtrise d'ouvrage passe par un usage raisonné de la matière première, par une conception sobre en matériaux, et surtout, par l'utilisation de matériaux dits décarbonés ou permettant de stocker du carbone durant la vie de l'ouvrage.

- Biosourcé : 2 opérations mises en chantier et 2 livrées
- Filière sèche : 3 opérations mises en chantier
- Filière bois (en Ile de France uniquement) : 2 opérations mises en chantier et 3 livrées

#### ○ **Filière bois & biosourcés**

Ceux-ci peuvent être des matériaux structurels, de remplissage de façade (murs, ossature bois et remplissage au béton de chanvre à Boulogne) ou d'autres matériaux isolants ou de second œuvre.

3F porte une ambition forte sur ce sujet avec, notamment, la signature du **Pacte bois biosourcés en Île-de-France** en 2020. Porté par l'interprofession

FIBois Île-de-France, ce pacte engage chaque signataire à réaliser jusqu'à 40 % de sa production francilienne en bois et en matériaux biosourcés d'ici 2025.

Immobilière 3F et 3F Seine-et-Marne doubleront leurs efforts en visant le niveau Argent du pacte, soit 20 % de leurs futurs mètres carrés de construction neuve réalisés en matériaux biosourcés en Île-de-France. Pour y parvenir, 3F et l'ensemble des signataires du pacte s'appuieront sur une filière française et européenne en restructuration forte et en plein développement.

3F participe également, via deux de ses entités (Immobilière 3F et Immobilière Basse Seine) dans le cadre d'un groupe de travail interbailleurs Action Logement, à la **structuration de la filière Bois** par l'émergence d'une offre industrielle compétitive (façades préfabriquées, isolation thermique extérieure à base de bois, etc.). L'objectif de cette démarche innovante est de massifier la réhabilitation des façades des immeubles et de répondre aux enjeux de la transition écologique et énergétique.

#### ○ **Filière sèche**

La filière sèche supprime tout coulage de béton sur chantier, que ce soit par l'utilisation de structures 100 % en bois, ou de bétons préfabriqués ou de structures métalliques, ceci ayant un gain certain sur les nuisances potentielles du chantier. En ce sens, elle va plus loin que la filière bois et biosourcés énoncée ci-dessus. Cette technique est largement utilisée dans les opérations de surélévations où toute la superstructure est réalisée en bois.

#### ○ **Matériaux bas carbone**

D'autres industriels fabricants de matériaux dits conventionnels travaillent aussi leurs process afin d'en réduire l'impact carbone. C'est le cas notamment des cimentiers dont l'impact à l'échelle mondiale est de 5 % des gaz à effet de serre totaux.

De nombreux acteurs proposent ainsi des solutions parfois très bas carbone, notamment la société Hoffmann Green avec qui 3F a signé une convention d'expérimentation de béton bas carbone. Cette solution innovante sera utilisée sur le chantier de construction de 85 logements sociaux à Saint-Leu-la-Forêt (Val-d'Oise). Il permettra de diviser par cinq les émissions de CO<sub>2</sub> par rapport à un béton traditionnel. La preuve

---

<sup>5</sup> Label Bâtiment Bas Carbone

en chiffres : alors qu'une tonne de ciment traditionnel émet 866 kilos de CO<sub>2</sub>, une tonne de ciment Hoffmann Green n'en n'émet que 188.

- **Réemploi de matériaux**

Donner une seconde vie à des produits permet à la fois d'en diminuer l'impact sur le climat, mais également sur l'épuisement des ressources en matières premières et en eau.

Dans le cadre de la démarche d'économie circulaire, avec le partenariat Cycle Up, plusieurs **diagnostics ressources** ont été réalisés sur des sites en démolition, réhabilitation et construction (Garges, Paris 19<sup>e</sup>, Les Pavillons-sous-Bois) afin d'identifier les matériaux éligibles au réemploi et leur bonne intégration dans le futur projet.

- **Renouvellement circulaire de la ville**

3F mobilise un autre levier pour minimiser l'impact carbone de l'offre nouvelle, la requalification d'opérations afin d'éviter l'étalement urbain, telle que :

- la **reconversion de bâtiments** pour un nouvel usage , comme les 55 logements conçus sur une ancienne friche commerciale restructurée à Tourcoing ;
- la surélévation de bâtiments, comme les opérations de Quai de Metz à Paris 19<sup>e</sup> ou encore rue Sambre-et-Meuse à Paris 10<sup>e</sup>.

- **Réduction et valorisation des déchets de chantiers**

Au-delà de la généralisation progressive des matériaux décarbonés, l'impact des chantiers est également une préoccupation ancienne. La gestion des déchets de chantier et leur valorisation est ainsi encadrée dans la **Charte chantiers à faible nuisance**, une des cibles de la certification NF Habitat HQE pour toute opération neuve, et la **Charte chantier propre** pour les opérations de rénovation.

## 2-2 PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ



### Opportunités

Amélioration du cadre de vie et satisfaction des locataires  
Recours aux solutions fondées sur la nature  
Obtention de labels

### Risques

Dévalorisation des actifs  
Érosion de la biodiversité  
Pollution des sols

### INDICATEURS CLÉS

	2019	2020	Tendance
Part des résidences entretenues en gestion « zéro phyto »	59 %	62 %	✓ 😊
Part des logements bénéficiant d'une expérience de nature <i>Nouvel indicateur 2020</i>	NC	10,3 %	✓
Nombre cumulé de résidences ayant obtenu une reconnaissance Biodiversité <i>Nouvel indicateur 2020</i>	NC	6 opérations	✓

Dans son rôle de constructeur et de gestionnaire de parc social, 3F progresse vers une approche intégrée des enjeux liés à la biodiversité tout au long de sa chaîne de valeur, pour répondre aux attentes croissantes exprimées par les locataires, les collectivités locales et les pouvoirs publics.

Confirmant ses engagements pris en 2018 auprès d'Entreprises pour l'Environnement, 3F a rejoint en 2019 l'initiative nationale **Entreprises Engagées pour la Nature-act4nature France**. Dans ce cadre, **le plan d'actions volontaire triennal** souscrit par 3F a été reconnu par le Ministère de la transition écologique en septembre 2020 et mentionné lors du Forum Biodiversité Économie de Massy. Il vise à rassembler et amplifier les démarches engagées pour développer la dimension écologique du patrimoine de 3F par des actions plus cohérentes et mieux partagées par l'ensemble des métiers.

**La politique interne « Espaces verts & Biodiversité »** définie en 2020 vient préciser le déploiement de ces actions. Le pôle Biodiversité créé cette année au sein de la Direction technique de 3F

assure la gouvernance de l'ensemble de ces engagements.

### 2.2.1. MIEUX PRENDRE EN COMPTE LA BIODIVERSITÉ DANS LES ACTIVITÉS DE MAÎTRISE D'OUVRAGE

Bien que la construction de nouveaux logements sociaux ait essentiellement lieu en milieu urbanisé, les activités de maîtrise d'ouvrage contribuent à plusieurs des principaux facteurs d'érosion de la biodiversité, notamment le changement d'usage des sols et les émissions de gaz à effet de serre.

Outre les efforts réalisés en matière de construction durable et de rénovation énergétique, 3F souhaite adopter une approche positive en renforçant son rôle de **prescripteur d'aménagements favorables à l'accueil de la biodiversité**.

Pour cela, 3F entend mieux intégrer les disciplines du paysage et de l'écologie dans la gestion des projets de construction et de réhabilitation. Il s'agit de mobiliser les compétences adaptées en interne comme à

**l'externe** pour identifier et prendre en compte pleinement les enjeux de biodiversité, mais aussi pour davantage mettre en œuvre les solutions fondées sur la nature.

À cet égard, une consultation a été menée cette année par Immobilière 3F pour référencer des **maîtres d'œuvre spécialisés en paysage et en écologie**, qui pourront agir sur la conception des projets et suivre les chantiers.

3F s'appuie également sur un **cahier des charges de la construction**, dont les prescriptions ont été renforcées en particulier pour ce qui concerne le choix des palettes végétales, la gestion paysagère des eaux pluviales, la végétalisation du bâti ou encore le compostage. De plus, il est prévu qu'un **catalogue des prestations d'aménagement écologique et des prix associés** pour la réalisation et la gestion vienne compléter cette boîte à outils.

Le plan d'actions volontaire de 3F vise à amplifier le recours standardisé ou sur-mesure aux solutions fondées sur la nature, particulièrement en maîtrise d'ouvrage directe. Pour cela, **le budget consacré aux aménagements paysagers** est dorénavant isolé des coûts de construction dès l'étude de capacité et jusque dans le dossier d'aménagement locatif.

À titre illustratif, alors que **les toitures végétalisées** équipaient une soixantaine de sites en 2016, 41 % des résidences livrées au cours de l'année 2020 en Ile-de-France l'ont été avec une toiture végétalisée, une prairie fleurie, des noues plantées ou du mobilier écologique tel qu'un hôtel à insectes.

Les opérations les plus exemplaires peuvent s'inscrire dans une **démarche de reconnaissance**, tant dans leur conception que de leur gestion ultérieure. Le label BiodiverCity® est actuellement en cours d'instruction dans le cadre de plusieurs opérations à Montreuil, Valenton, Villepinte, Saint-Pierre-du-Perray, Houilles et Bordeaux. Prenant le relai du label ÉcoJardin détenu par trois résidences jusqu'en 2020, cinq résidences du patrimoine existant de 3F ont adhéré à la charte des « Jardins de Noé » cette année, portant à 6 le nombre de sites concernés par une reconnaissance dédiée.

Par ailleurs, la **charte de chantier à faibles nuisances** constitue depuis 2015 un garde-fou permettant de maîtriser l'impact environnemental des opérations de travaux. Elle impose par exemple le repérage des zones sensibles sur le plan de chantier, la délimitation des circulations d'engins, la protection du tronc et des

racines des arbres, la neutralisation des risques pour la faune, le choix de matériel limitant les nuisances sonores et visuelles, le respect des horizons du sol pour le réemploi des terres et la lutte contre les espèces exotiques envahissantes.

Parallèlement, au-delà de la diffusion via le Portail technique de la politique interne dédiée, des **actions d'acculturation** ont été menées lors d'un séminaire technique ayant réuni 300 collaborateurs et via le réseau social de 3F. Également, le groupe Yammer « Espaces verts & Biodiversité », qui a pour but d'aviser les collaborateurs en continu, a été très actif en 2020.

À terme, 3F s'est engagé à former l'ensemble de sa communauté technique, à identifier les opérations à enjeu ou à potentiel grâce à une grille d'analyse multicritères, ainsi que le cas échéant à intégrer un accompagnement spécialisé.

## **2.2.2. PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE VÉGÉTAL DE 3F**

Le plan d'actions volontaire de 3F apporte aussi une attention particulière à la **gestion des espaces verts**, pour préserver la biodiversité tout autant que la santé des locataires. L'entretien des espaces verts, assurée par des entreprises spécialisées et à la marge via des ateliers et chantiers d'insertion, joue également un rôle essentiel pour le maintien dans le temps de la fonctionnalité des aménagements écologiques.

La **gestion en « zéro phyto »** des espaces verts, qui proscriit l'utilisation de produits phytosanitaires (pesticides, herbicides), progresse au sein du Groupe. À ce jour, deux nouvelles sociétés - 3FCVL et 3F Notre Logis - la mettent en œuvre, ce qui porte à 62 % la proportion de sites disposant d'espaces verts gérés en « zéro phyto ».

Outre l'arrêt total des traitements phytosanitaires, la remise en concurrence des contrats d'entretien des espaces verts est aussi l'occasion d'appliquer d'autres **exigences environnementales nouvelles** telles que le paillage des massifs, la taille raisonnée et la valorisation des déchets verts sur site. Le déploiement de ces pratiques alternatives de gestion s'entend à coût global constant pour ménager les charges des locataires.

De plus, elles sont attestées par le respect de la charte des « **Jardins de Noé** » sur 5 premiers sites appliquant la gestion différenciée à Courbevoie, Fresnes,

Longjumeau, Rueil-Malmaison et au Plessis-Tréville, ayant rejoint le réseau des jardins éponymes en 2020. Les gardiens des résidences concernées ont été associés à la démarche par l'intermédiaire d'un diagnostic en marchant, tandis que les certificats affichés dans les halls d'immeubles valorisent cette reconnaissance auprès des locataires.

3F s'est par ailleurs engagé à prendre soin du **patrimoine arboré** de son parc immobilier au bénéfice de la biodiversité, de la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain et contre le réchauffement climatique. En effet, plusieurs centaines d'arbres sont abattus chaque année dans le cadre de l'entretien pour des raisons de sécurité ou de voisinage, notamment en Île-de-France où ces opérations sont plus fréquentes que dans les autres régions.

Pour pallier ces pertes, Immobilière 3F mène depuis 2010 un **programme de replantation d'arbres** sur son patrimoine en Ile-de-France. Dans ce cadre, des campagnes ont lieu chaque année pour identifier les résidences pouvant accueillir de jeunes sujets parmi une liste d'essences choisies pour leur caractère indigène, mellifère ou esthétique. Les arbres fruitiers sont également privilégiés. Pour ce faire, les entreprises chargées de la gestion des espaces verts s'appuient sur une note technique produite avec le concours scientifique de CDC biodiversité.

À ce titre, 131 puis 151 arbres ont été plantés successivement en 2019 et 2020, dont une part de pommiers, poiriers et cerisiers sauvages et domestiques. Bien que ce programme ne permette que partiellement de compenser la perte des 502 arbres abattus sur la même période, le plan d'actions volontaire de 3F projette de remplacer chaque arbre abattu dans le cadre de l'exploitation. Par ailleurs, plus de 891 arbres ont été plantés dans le cadre des opérations de construction neuves en Ile-de-France, qui visent également un bilan neutre ou positif.

### **2.2.3. SENSIBILISER LES LOCATAIRES ET LES SALARIÉS PAR LES EXPÉRIENCES DE LA NATURE**

Afin de mieux connaître les perceptions des locataires par rapport aux espaces verts de leur résidence, 3F a mené en 2020 une **étude sociologique** spécifique avec l'appui du cabinet Entreprendre et Comprendre auprès de 9 000 locataires de toutes les régions. Cette enquête a démontré les attentes des locataires en

matière d'écologie, en particulier sur le volet de la sensibilisation.

S'appuyant sur ces résultats, une première **campagne de communication** a été conçue et déployée auprès des locataires d'Ile-de-France à l'automne. Visant à accompagner les changements de pratique vers la gestion écologique des espaces verts des résidences de 3F, notamment le passage au « zéro phyto », y compris dans les jardins privatifs et les jardins partagés. Cette campagne est adossée au partenariat avec les « Jardins de Noé ».

Actuellement, 89 **jardins partagés** sont en activité sur le patrimoine d'Immobilière 3F, 3F Seine-et-Marne, Clairsienne, 3F Notre Logis, Immobilière Rhône-Alpes, 3F Sud et 3F Occitanie. Permettant aux locataires qui le souhaitent de s'adonner au jardinage, ils bénéficient du soutien des sociétés franciliennes via le dispositif « Coup de pousses » et l'appel à projets « Faites bouger votre quartier ».

Outre les dimensions alimentaire et esthétique de ces jardins partagés, la notion d'économie circulaire y est importante. Elle s'illustre par l'emploi de matériaux de récupération, le recours à l'eau de pluie et au compostage. Beaucoup des **points de compostage collectif** et des récupérateurs d'eau de pluie équipant le patrimoine de 3F sont ainsi hébergés par des jardins partagés.

L'**écopâturage**, expérimenté depuis 2016 au contact des locataires et des salariés, continue à être pratiqué par Immobilière 3F, Immobilière Basse Seine et 3F Notre Logis. Une nouvelle résidence située à Armentières (59) a ainsi rejoint cette année les **sept sites** accueillant déjà des chèvres ou des moutons. La politique interne de 3F prévoit de poursuivre son déploiement, notamment pour la gestion des réserves foncières hors d'Île-de-France.

Les autres activités **d'agriculture urbaine** restent marginales, à l'exception notable des sept ruchers pédagogiques implantés sur le patrimoine 3F de Saint-Brice-sous-Forêt (95), Olivet (45), Villeneuve-d'Ascq (59), Valenton (94) et Marseille (13), ainsi que depuis 2020 sur le toit de la résidence « La Rotonde » à Villeneuve-la-Garenne (92) et au siège social d'I3F à Paris. Les récoltes sont distribuées aux salariés ou aux locataires suivant les cas, tandis que la gestion de certains ruchers est confiée à des locataires formés à l'apiculture comme à Olivet ou Marseille.

Au total, plus de 23 000 logements bénéficiaient en 2020 de l'une de ces expériences de nature, soit environ 10 % des locataires. À terme, le plan d'actions volontaire de 3F prévoit qu'au moins la moitié des locataires bénéficie d'un aménagement écologique visible ou d'action de sensibilisation en lien avec la biodiversité.

Enfin, en lien avec ces initiatives, **la concertation** commence à être développée au sujet des espaces

verts pour mieux tenir compte des usages effectifs et souhaités par les locataires. Ainsi, des votes sont maintenant organisés avant l'implantation de nouvelles pâtures ou prairies fleuries, tandis qu'un nouvel outil de concertation numérique a été testé dans le cadre de l'opération de réhabilitation de la résidence du Petit Étang à Valenton, où un programme de travaux écologiques est prévu.

## 2.3 SANTÉ ET CONFORT DE VIE DANS LES LOGEMENTS



### Opportunités

Réflexion sur les matériaux utilisés  
Amélioration des exigences environnementales

### Risques

Impact sur la santé des locataires

### 2.3.1. AGIR DÈS LA CONCEPTION EN ÉLEVANT LES STANDARDS DE QUALITÉ

Le cahier des charges « construction neuve » 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 sains, à faibles émissions de composés organiques volatils (COV) et disposant d'un 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 chapes acoustiques 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 (qualité des matériaux...);
- en intégrant des solutions et une conception du bâtiment favorisant le confort d'été (orientation, ensoleillement,..).

### 2.3.2. AGIR EN PHASE D'EXPLOITATION EN ENGAGEANT LES ACTIONS PRÉVENTIVES

3F agit aussi sur les risques sanitaires, de sécurité et de confort liés à l'environnement et au bâti.

Sur la qualité de l'eau : au-delà de ses obligations réglementaires, des analyses préventives annuelles sont réalisées par les exploitants pour mesurer le taux de légionelles dans l'eau chaude sanitaire. Des mesures préventives et curatives sont prises dès que la situation le nécessite.

Sur la qualité de l'air intérieur, 3F continue le projet de « VMC connectées » sur des sites tests qui a abouti cette année au raccordement de trois prestataires à la plateforme 3F Intent, pour un meilleur suivi des incidents.

3F poursuit également son partenariat avec le CSTB en signant cette année **une nouvelle convention QSE « Qualité Sanitaire et Énergétique des rénovations »**. Le projet vise à évaluer l'impact de la rénovation énergétique des bâtiments sur les aspects santé, confort et énergie, et à mettre en place une méthode d'évaluation de la performance globale pour le secteur de la rénovation. Inspiré des campagnes d'expérimentations de l'Observatoire de la qualité de l'air intérieur, 3F par ce projet, expérimentera les méthodes de mesures de qualité de l'air intérieur, de confort thermique et acoustique dans les logements, avant et après travaux de rénovation globale.

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.

## 2.4 CAPACITÉ D'INNOVATION ET INTÉGRATION DU NUMÉRIQUE



### Opportunités

Créer de nouvelles pratiques  
Améliorer la qualité de vie des locataires  
Optimiser les processus de l'entreprise

Face à la crise sanitaire, 3F a su faire preuve d'agilité pour adapter les organisations et les méthodes de travail afin de garantir une continuité de service tout en assurant la sécurité des salariés.

Contraintes de chercher de nouvelles solutions pour maintenir le lien avec toutes les parties prenantes, les équipes 3F ont su innover et développer de nouvelles pratiques rendues possibles par l'usage d'outils digitaux.

#### 2.4.1. RENFORCER UNE CULTURE DE L'INNOVATION COLLABORATIVE ET PARTAGÉE

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 encore plus responsable.

Plus largement, l'innovation est utilisée comme vecteur d'optimisation des processus de l'entreprise.

Cette préoccupation se retrouve dans le **projet d'entreprise Imagine 2021** qui a donné lieu à plus de 43 chantiers.

L'approche mise en place par 3F s'appuie sur la co-construction en associant les collaborateurs et les parties prenantes – locataires, réseau de start-up, écoles, entreprises.

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

- le comité de direction qui suit l'avancement des chantiers du projet d'entreprise ;
- le comité numérique, constitué de plusieurs membres du comité de direction, garant de la cohérence et du suivi des projets digitaux ;

### Risques

Bâtiments inadaptés aux besoins et usages à long terme  
Perte d'efficacité, baisse d'attractivité

- des outils collaboratifs à destination des salariés, avec l'assistance d'Office 365.

Cette démarche de co-construction s'appuie également sur 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.

#### 2.4.2. POURSUIVRE LA TRANSFORMATION DIGITALE DES ACTIVITÉS

En 2020, 3F poursuit la mise œuvre de solutions innovantes et la transformation digitale de ses process afin d'adapter son offre aux attentes et besoins en devenir.

Cette démarche s'est accélérée en 2020 pour certaines activités compte tenu du contexte exceptionnel avec le développement de nouvelles pratiques, comme :

- la dématérialisation des commissions d'attributions et commissions d'appel d'offres;
- les réunions publiques en ligne.

Vis-à-vis des salariés, 3F a aussi engagé une **évolution digitale de l'activité RH**. Quelques projets 2020 :

- les séminaires d'intégration des nouveaux collaborateurs à distance ;
- le format digital des formations, fortement impactées par la crise (tutos video, quizz,...) ;
- le coffre-fort numérique, offrant aux collaborateurs qui le souhaitent de recevoir leur bulletins de paie en version électronique ;
- la digitalisation de l'entretien annuel.

En construction comme en gestion technique, **la démarche BIM** initiée en 2014 prend de l'ampleur.

L'engagement et le rôle précurseur de 3F sur le sujet ont d'ailleurs été récompensés dans le cadre du concours Hexabim par le prix BIM Influencer 2020 aux côtés d'autres maîtres d'ouvrages importants.

3F vise le recours au BIM pour toutes ses opérations neuves et réhabilitations à l'horizon 2022. Ce modèle, encadré par la charte Objectif BIM 2022 et un cahier des charges spécifique, vise une amélioration de la qualité des ouvrages construits ou réhabilités, une réduction des délais et des coûts de construction, de meilleurs échanges entre les parties prenantes, et une maintenance optimisée. Dans ce cadre, 3F accompagne également les architectes et les entreprises.

En 2020, ce sont 75 opérations (construction neuve et réhabilitation de l'existant) qui ont été engagées en mode BIM.

3F a également entrepris un ambitieux projet de rétro-modélisation de son parc. En 2020, ce sont 100 000 logements qui ont été modélisés, soient 6 millions de m<sup>2</sup>, pour mettre en œuvre une gestion en mode BIM.

Grâce aux maquettes numériques, 3F s'appuie aussi sur les technologies de l'image et de la réalité virtuelle pour les revues de projet et les réunions de chantier. Par ailleurs, des algorithmes d'intelligence artificielle pour l'optimisation des rénovations thermiques, ont été explorées via les partenariats BIMscreen<sup>11</sup> et Tipee .

De nouveaux partenariats ont été signés en 2020, dont SITOWIE, outil de simulation du vieillissement des ouvrages (opération de réhabilitation à Port-Marly), ou encore Real Illusion, solution de réalité augmentée.

Plusieurs innovations technologiques majeures ont été lancées cette année, telles que :

- la réalisation d'un **espace d'accueil en impression 3D** à Immobilière Basse Seine au sein d'une réhabilitation à très haut niveau de performance environnementale ;
- la maintenance prédictive des ascenseurs expérimentée à Immobilière Basse Seine , qui vise une plus grande efficacité des interventions curatives et un taux de disponibilité proche de 100 %.

Deux sociétés du groupe, Immobilière Centre Val de Loire et Immobilière Basse Seine, expérimentent la digitalisation du processus de commercialisation avec **la solution Symbiose** qui optimise les objectifs de

peuplement et réduit la vacance commerciale. Le projet, lauréat dans la catégorie innovation managériale du fonds ALINOV 2020, se poursuivra sur d'autres entités du Groupe en 2021.

Initiée l'année dernière, 3F poursuit la **concertation dématérialisée** avant travaux avec l'appui de la start-up 1001Rues avec deux nouvelles expérimentations en Île-de-France (Mathis à Paris19<sup>e</sup> et Valenton). La démarche s'appuie sur différents outils numériques (sondage électronique, plateforme web et mobile) pour faciliter l'information sur le projet et surtout pour améliorer la collecte des besoins des habitants.

### 2.4.3. DÉVELOPPER DES PARTENARIATS AVEC DES SECTEURS ASPIRANTS

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 :

- 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 d'Immobilier Rhône-Alpes avec Science Po Lyon pour la production de diagnostics des usages sur une opération de réhabilitation ;
- le partenariat en R&D avec le CSTB sur quatre domaines (Énergie-environnement, Santé-confort, Numérique et Économie-usage) ;
- le partenariat avec l'Association des Compagnons Bâtisseurs afin de développer des projets avec les habitants pour la gestion et l'aménagement des logements ;
- la signature d'Entreprises Engagées pour la Nature avec l'Association Française des Entreprises pour l'Environnement (EpE) pour protéger, valoriser et restaurer la biodiversité ;
- le partenariat avec des écoles d'architecture qui ont amené un groupe d'étudiants à mener des travaux de densification et réhabilitation d'une résidence à Colombes (92).

## 2.5. CONTRIBUER À LA COHÉSION ET À LA MIXITÉ DES QUARTIERS ET DES TERRITOIRES



Opportunités	Risques
<ul style="list-style-type: none"> <li>Élargir l'intervention du bailleur à l'échelle du quartier</li> <li>Repenser les actions à engager</li> <li>Collaborer avec les habitants et acteurs locaux</li> <li>Élargir l'offre proposée et l'adapter aux nouveaux besoins</li> <li>Créer les conditions nécessaires à un accès facilité au logement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Insécurité dans les quartiers et bâtiments</li> <li>Insatisfaction des différents acteurs, locataires et élus</li> <li>Dégradation et perte de valeur du patrimoine</li> <li>Phénomène de communautarisme dans certains bâtiments</li> <li>Exclusions de certaines populations et phénomène de « ghettoisation »</li> <li>Insatisfaction des locataires et des élus</li> </ul>

### INDICATEURS CLÉS

	2019	2020	Tendance
Nombre d'emplois indirects générés par les clause d'insertion dans les marchés de travaux	100 ETP	197 ETP	☑️ 😊
Taux d'attributions faites à des salariés	Non publié	63 %	☑️ 😊
Taux d'attributions faites aux publics prioritaires (DALO, ACD, ADI)	Non publié	47 %	☑️
Taux d'attributions faites au moins de 30 ans	27 %	27 %	☑️

La politique sociale et urbaine, mise en œuvre depuis longtemps, qui se veut personnalisée, partenariale, globale et centrée sur l'habitant a pris encore plus de sens en cette année 2020.

Les actions définies, toujours menées dans une dynamique partenariale avec les collectivités et les associations partenaires, interviennent sur le cadre de vie, la tranquillité, l'insertion sociale et professionnelle des habitants. Elles dépassent largement la seule question du logement.

3F s'est mobilisé pour contribuer à l'effort de solidarité nationale et apporter son aide aux entreprises, aux personnels soignants, aux commerçants et aux entreprises affaiblis par la crise.

### 2.5.1. CONTRIBUER À L'AMÉNAGEMENT ET À LA VITALITÉ DES TERRITOIRES

La bonne intégration des bâtiments dans la ville est primordiale, et inclue des dimensions sociales et économiques.

En coopérant avec les acteurs, 3F s'attache à participer au développement des territoires où sont situés ses programmes par de multiples aspects.

#### ⇒ **Renouvellement urbain**

3F continue d'apporter son expertise en matière de renouvellement urbain en coopération avec les collectivités publiques et leurs outils (ANRU, PRU sans ANRU, ACV, copropriétés dégradées, projets d'aménagement).

Même si quelques retards sont à noter, notamment pour le relogement, le travail partenarial s'est poursuivi durant la crise sanitaire. Le plus important projet de Seine-Saint-Denis, Sevrans Anciennes Beaudottes, a été validé par les partenaires de l'ANRU et le relogement se poursuit pour les deux tours Jacques Cartier (187 logements).

Les réhabilitations se poursuivent également avec de nouvelles phases engagées à Sevrans, Garges-lès-Gonesse et l'Hay-les-Roses. Les démolitions ont été engagées, dont celles de Romorantin (41).

Immobilière Basse Seine a lancé un grand projet sur deux conventions (Cléon et Val de Reuil) et 3F Occitanie a lancé la première tranche de la réhabilitation très lourde dans un contexte social et urbain particulier du quartier de Saint-Jacques à Perpignan.

Hors ANRU, le projet du Pavé Blanc à Clamart se poursuit également avec le relogement pour quatre des sept bâtiments voués à la démolition. L'année 2020 a été marquée par l'internalisation du relogement, préférée aux prestataires qui interviennent traditionnellement sur ce type de projet.

Par ailleurs, 3F, dans le cadre de la convention quinquennale d'Action Logement (Action cœur de ville - ACV) pour lutter contre la fracture territoriale, contribue à la revitalisation des centres bourgs anciens.

#### ⇒ **Animation des centralités urbaines de proximité avec les commerces**

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. Cette action se traduit aussi par **l'implantation de commerces et de locaux professionnels** en pieds d'immeuble. Près de 2 160 commerces contribuent ainsi à la cohésion sociale des quartiers, tout en répondant

aux attentes fortes des collectivités en termes d'animation commerciale.

La crise sanitaire et économique inédite a frappé de plein fouet les locataires de baux commerciaux, civils ou professionnels. Nombre d'entre eux ont dû cesser leur activité lors des confinements imposés et tous sont fortement impactés par l'activité économique réduite. La baisse du taux de recouvrement et la hausse des soldes locataires sont par conséquent enregistrés sur l'année 2020.

Le contexte économique a rendu également frileux les futurs candidats à la location qui diffèrent la mise en place de leur projet.

Des mesures d'aide et de soutien ont été mises en place par 3F en complément des mesures décidées par les pouvoirs publics. 3F a ainsi octroyé des remises de loyers ou des reports et échelonnements du paiement des loyers et charges sans frais ni pénalités. 3F s'est également engagé à un abandon des loyers de novembre 2020 des entreprises de moins de 250 personnes partout en France, qui s'inscrit dans le cadre du dispositif gouvernemental de soutien à l'activité.

De son côté, 3F Résidences a mis en œuvre des aménagements de redevances pour les gestionnaires dont l'activité a fortement souffert des mesures de confinement.

#### ⇒ **Appui aux personnels soignants**

Pour aider les personnels soignants qui sont en première ligne face à l'épidémie de Covid-19, 3F a mis en place l'opération "Un lit pour nos soignants", qui consiste à mettre à leur disposition des logements situés à proximité de leur hôpital. Une solution qui leur permet d'éviter la fatigue supplémentaire des transports. Des logements ont ainsi été mobilisés à Valenton, Charenton-le-Pont, Villejuif et Saint-Mandé (94). Ils ont été meublés gracieusement notamment par les sociétés Move & Rent et Ikéa.

#### ⇒ **Insertion**

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**.

Les dispositifs d'insertion, mis en œuvre dans le cadre

de marchés de travaux 3F, ont permis de doubler cette année les heures d'insertion, 320 000 heures réalisées sur les opérations neuves et réhabilitées, représentant l'équivalent de 197 emplois. Cette forte hausse s'explique en partie par la fiabilisation du processus de collecte des données réalisée cette année par 3F.

L'insertion par l'activité, très active dans le cadre des contrats d'entretien ménagers ou espaces verts, ne fait pas encore l'objet de reporting.

Les chantiers éducatifs se sont poursuivis cette année, de Rueil-Malmaison à Mulhouse. Des jeunes ont participé aux travaux d'embellissement des parties communes, d'aménagement d'espaces extérieurs.

Autre fait marquant, la location à l'association ARE<sup>6</sup> de 980 m<sup>2</sup> à Paris 18<sup>e</sup> pour y implanter une activité d'économie circulaire permettant des actions de réinsertion de jeunes en recherche d'emploi.

### 2.5.2. FAVORISER LA COHÉSION DES HABITANTS

Préoccupée par l'amélioration du cadre et des conditions de vie des habitants, 3F développe des projets structurants, de nouveaux services et produits, actions sociales autour des enjeux de gestion urbaine sociale de proximité et d'inclusion numérique.

#### ⇒ Initiatives locales

Pour rendre possible les initiatives individuelles et collectives, 3F s'appuie, entre autres, sur des outils « sur-mesure » et innovants, tels que les appels à projet franciliens « **Faites bouger votre quartier** » et « **Coup de pouce aux jardins partagés** ». Ils permettent le financement et l'accompagnement de projets auprès des habitants et des associations.

La 6<sup>e</sup> édition de Faites bouger votre quartier a connu une progression de 66 %, et ce malgré la crise sanitaire : 51 projets soutenus sur les 68 dossiers déposés - actions de convivialité, développement de jardins partagés, programmes d'alphabétisation - ont bénéficié d'une aide financière jusqu'à 2 000 € par projet.

3F a permis également l'implantation d'équipements structurants au cœur des quartiers avec, à titre d'exemple, l'ouverture de la « La Fabrique numérique des quartiers populaires » à Gonesse (95). La Fabrique propose un espace de médiation numérique en libre accès et un fablab avec imprimantes 3D et logiciels de

conception.

À noter, le dispositif d'Immobilier 3F « **Été apprenant et solidaire** » pour soutenir et égayer la vie des habitants d'une soixantaine de villes franciliennes à la sortie du confinement : plus d'une centaine d'animations et d'interventions ont été financées et programmées tout l'été 2020 : ateliers artistiques, ateliers sportifs, ateliers d'entraide, ateliers main verte...

#### ⇒ Aménagements extérieurs

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 – entretenus par les habitants d'un même quartier.

#### ⇒ Tranquillité des habitants

I3F met en œuvre un plan Sûreté-Tranquillité qui s'articule autour de 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** : Immobilier 3F a défini et appliqué une classification sûreté de son patrimoine francilien, mis à jour cette année ;
- organiser des **opérations de coproduction de sécurité** dans le cadre du continuum de sécurité, soit un meilleur partenariat inter-institutionnel (privé-public) avec les services de police-justice sur des sites sensibles ;
- engager des **actions de prévention** contre la

<sup>6</sup> Association pour le Retournement des Entreprises

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 jeunesse<sup>7</sup>. L'expérimentation des Équipes Mobiles de Tranquillité résidentielle a également eu lieu cette année.

Pour renforcer la sécurité des accès aux résidences, 3F a également défini en 2020 une politique « Contrôle d'accès ». En attendant, dans le cadre de constructions ou de réhabilitations, des dispositifs sans fil, tels que le proposent Intratone ou Noralsy, sont installés notamment chez 3F Sud, I3F ou 3F Occitanie.

### 2.5.3. RÉPONDRE AUX BESOINS DE MIXITÉ

Qu'elle soit sociale, fonctionnelle ou inter-générationnelle, 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.

#### ⇒ Offre diversifiée

Au-delà des 253 870 logements familiaux gérés, 3F propose différents types de produits, de l'hébergement d'urgence à l'accession sociale à la propriété.

En 2020, 3F a mis en gestion près de 6 700 nouveaux logements familiaux. Ce nouveau patrimoine, conventionné à 95 %, comprend notamment 2 800 logements PLAI, soit 42 % du total entré en gestion, pour répondre aux besoins en logement des plus démunis.

Par ailleurs, en réponse aux publics spécifiques, 3F dispose d'un parc de 235 résidences thématiques gérées par des associations, dont les 2/3 situées en Île-de-France.

#### ⇒ Accession sociale et vente à l'occupant

Pour compléter l'offre de logement abordable, 3F investit aussi dans les logements en accession sociale et accompagne les parcours résidentiels par la vente de logements dans le patrimoine locatif.

Au total, plus de 2 000 actes authentiques ont été signés concernant la vente dans le parc existant et en accession sociale.

#### ⇒ Accès au logement

La Charte d'attribution des logements, mise à jour en 2020, définit les engagements de 3F autour de trois grandes priorités : accueillir les personnes modestes, agir avec les politiques publiques et accompagner les salariés.

Cette année, les commissions d'attribution ont examiné plus de 34 000 dossiers de candidature et accordé **21 327 attributions**, en baisse comparé à 2019, ce qui s'explique par une mobilité et rotation des locataires moindre pendant les périodes de confinement.

Répondre aux situations d'urgence et aux **demandes prioritaires** est un réel engagement porté par 3F. C'est ainsi qu'en 2020, **47 %** des attributions totales (**10 093 attributions**) sont allées vers des ménages en difficulté, dont 2 000 au profit de familles reconnues DALO.

**5 860 jeunes de moins 30 ans** ont obtenu un logement cette année, ce qui représente 27 % des attributions totales, chiffre stable comparé à 2019.

Pour accompagner l'entrée et l'insertion durable dans le logement de ménages fragiles, 3F mobilise également deux dispositifs en partenariat avec les associations, les baux glissants et associatifs :

- **118 baux glissants** signés en 2020, chiffre stable comparé à 2019, permettant l'accès au logement familial à une personne ou un ménage en situation de difficultés légères et/ou ponctuelles et qui pourra, à l'issue d'une période transitoire, accéder au statut de locataire ;
- **144 nouveaux baux associatifs** conclus, en baisse cette année, permettant à des associations de sous-louer des logements, passerelle entre le logement temporaire ou l'absence de logement et le logement familial pour des personnes ou des ménages en situation de grande précarité ou d'exclusion. À fin 2020, ces solutions d'insertion par le logement portent à **1 800** le volume de baux de ce type.

<sup>7</sup> 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.

## 2.6. ACCOMPAGNER LES LOCATAIRES TOUT AU LONG DE LEUR PARCOURS



### Opportunités

Assurer une occupation adaptée des logements  
Garantir une prise en compte des besoins et aspirations des locataires

### Risques

Accès et maintien des publics fragiles  
Adaptation des logements  
Mobilité des locataires

### INDICATEURS CLÉS

	2019	2020	Tendance
Flux de logements adaptés dans l'année	1 085	619	☑️ 😞
Taux de logements accessibles	31 %	34 %	☑️ 😊
Nombre de mutations internes	2 630	2 473	☑️ 😊

Fidèle à son positionnement de bailleur social engagé, 3F s'est particulièrement mobilisé dans ce contexte inédit et a rapidement mis en place des dispositifs pour aller au-devant des locataires mis en difficultés par les impacts sociaux et/ou économiques de cette crise sanitaire.

### 2.6.1. SOUTENIR ET ACCOMPAGNER LES PUBLICS VULNÉRABLES

Dès le premier confinement, 3F a entrepris des actions visant à maintenir le lien social et prévenir les situations d'isolement des locataires les plus fragiles ou les plus âgés.

Ces engagements ont été formalisés dans la « **Charte pour l'accompagnement des locataires en fragilité économique** », dans la continuité celle de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH). Elle a été signée avec la quasi-totalité des cinq organisations de locataires

siégeant à la commission nationale de concertation. Cette charte, qui prévoyait des mesures jusqu'à l'automne, a été enrichie de dispositifs en faveur des personnes victimes de violences intrafamiliales.

Une concertation locative régulière et un suivi mensuel ont été effectués dès juin pour suivre les mesures mises en place (actions sociales et indicateurs sociaux – nombre de primo débiteurs, nombre de plans d'apurement, nombre de locataires en précontentieux)

Plus concrètement, les équipes 3F se sont mobilisées pour identifier les locataires en difficultés de paiement, matérielles ou économiques. Ainsi les actions renforcées de précontentieux, d'accompagnement social individualisé et de contacts accentués des personnes isolées ont été largement déployées.

Chaque situation a été étudiée au cas par cas par les équipes pour envisager toutes les solutions possibles

et mobilisables, voire une prise en charge par une chargée d'accompagnement social si la situation le justifie. En cas de repérage de situation fragile (difficultés d'accès aux produits de première nécessité, isolement, détresse), les chargés d'accompagnement social ont dressé la liste des différents CCAS<sup>8</sup> pour orienter les locataires en difficulté.

Au-delà des actions spécifiques menées pendant la crise, 3F a fait de la lutte contre les violences intrafamiliales, un engagement fort de sa politique sociale, qui s'est concrétisé en 2019 par le partenariat avec la Fédération Nationale Solidarités Femmes (FNSF).

3F s'engage, entre autres, à reloger les victimes en cas de signalement de violences sur simple dépôt de plainte, à assurer une mise en relation avec des associations spécialisées en cas de repérages de situations de violences conjugales. Les collaborateurs ont été formés et sensibilisés à cette fin.

D'autres dispositifs de soutien aux publics précaires ont été déployés cette année, tels que :

- l'inscription d'Immobilier Basse Seine au réseau des « bienveilleurs » au Havre, autour de la mobilisation de personnes volontaires pour améliorer l'information des habitants et lutter contre l'isolement ;
- le dispositif expérimental « D'Abord Toit » (3F Grand Est) qui offre un accès direct à un logement « classique » à des personnes sans domicile fixe ;
- le partenariat avec les Compagnons Bâisseurs qui accompagne les locataires défavorisés à remettre en état leur logement. Cette initiative portée par 3F Centre Val de Loire a été récompensée par ALINOV.

3F développe également tout un dispositif pour garantir l'accès et le maintien des publics fragiles dans les logements, notamment avec, à l'échelle du Groupe, les **58** postes existants de chargés d'accompagnement social, très mobilisés cette année.

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 des 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.

## 2.6.2. CONTRIBUER AU MAINTIEN À DOMICILE

3F s'est engagée depuis plusieurs années dans l'accompagnement de ses locataires âgés et/ou en situation de handicap pour leur permettre de se maintenir dans leur logement en autonomie dans de bonnes conditions de confort et de sécurité.

Ainsi, dans sa charte **Bien Vieillir chez soi**, 3F souligne sa volonté de proposer une solution de logement adaptée à chaque situation et d'améliorer la qualité de vie à domicile.

Les actions déployées portent sur l'amélioration de l'accessibilité du parc ancien et l'adaptation des logements, la mobilisation des collaborateurs en interne ou encore la mise en place de services dédiés.

Ainsi, **619 logements ont fait l'objet de travaux adaptés** dans l'année, répondant aux besoins des locataires âgés ou en situation de handicap, sur tout le territoire - soit moitié moins qu'en 2019. Cette baisse franche s'explique par un ralentissement net des travaux dans les parties privatives en 2020 du fait du contexte sanitaire.

C'est également **un parc accessible à 34 %** aux personnes à mobilité réduite. Des programmes de travaux sont régulièrement lancés pour améliorer l'accès aux résidences, plus particulièrement aux personnes en fauteuil roulant.

Très engagée sur le sujet, Immobilière Atlantic Aménagement a défini avec Delphis un nouveau label, label **Cap'Autonomie®**, dont l'objectif est de promouvoir l'autonomie des locataires en situation de handicap et de leur garantir un habitat inclusif de qualité. Près de 1 000

<sup>8</sup>

logements d'IAA sont également labellisés Habit Senior Service (HSS).

3F met également en œuvre des solutions d'accompagnement des séniors vers l'autonomie numérique, comme le propose Clairsienne avec l'association Destination Multimédia via une unité mobile et du prêt d'équipements.

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.

### **2.6.2. FAVORISER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES LOCATAIRES**

Le Groupe favorise les changements de logement pour les ménages, qu'il s'agisse d'assurer un meilleur confort de vie, de répondre à de nouveaux besoins en termes de localisation à la suite d'une mobilité professionnelle par exemple, ou de prévenir tout particulièrement le risque d'expulsion.

Afin de répondre à ces besoins, 3F met en œuvre différents dispositifs :

- **la vente** qui permet à des locataires chaque année de réaliser leur projet immobilier. Avec 51 % des ventes réalisées auprès des

locataires 3F, et plus globalement 67 % auprès de 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 2 480 locataires ont pu en 2020 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.
- **la bourse d'échange de logements** pour et entre locataires.

En illustration de la politique de mobilité résidentielle, il faut noter la convention avec l'association ATD Quart Monde signée cette année par l'agence de Seine-Saint-Denis (Immobilière 3F). Ce partenariat vise aussi à accompagner les ménages sortant de CHRS<sup>9</sup> en leur permettant d'accéder à un logement social familial traditionnel.

---

<sup>9</sup> CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

## 2.7. QUALITÉ DE SERVICE ET RELATION AVEC LES LOCATAIRES



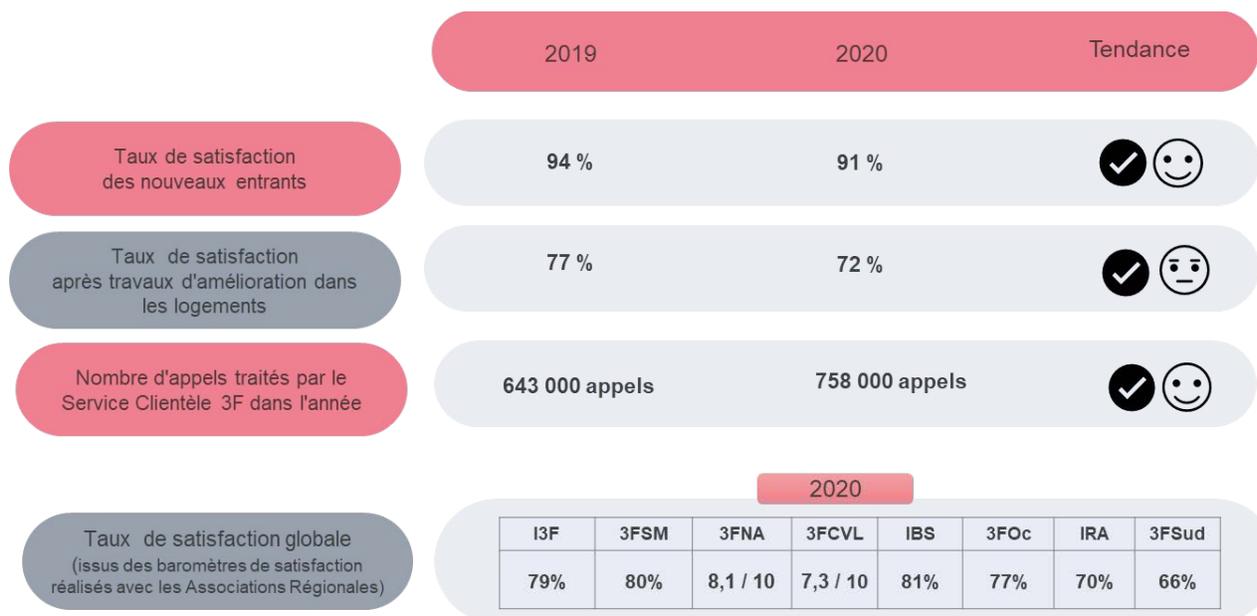
### Opportunités

Développer et maintenir un dialogue avec les locataires  
Répondre rapidement et efficacement à leurs attentes  
Renforcer l'écoute client

### Risques

Perte d'attractivité notamment en phase de commercialisation  
Désinvestissement des locataires (entretien)  
Dégradation du patrimoine lorsque les locataires ne se sentent pas écoutés, accompagnés

### INDICATEURS CLÉS



Dans le cadre de la pandémie, la continuité de service a été optimisée et rendue possible grâce à la mobilisation et à l'engagement des équipes de proximité et des équipes administratives.

Ces actions ont été d'ailleurs reconnues par les locataires dont le satisfecit sur la gestion de la crise COVID a été de 92 % (baromètre de satisfaction Immobilière 3F mené avec l'AORIF<sup>10</sup>).

### 2.7.1 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.

Pendant le confinement, les échanges avec les locataires ont été maintenus avec l'engagement des équipes de proximité, des chargés de relation clientèle,

ainsi qu'avec le service d'urgence week-end afin d'être présent en cas de difficulté majeure.

Des campagnes de communication auprès des locataires – affiches, sms, chartes- ont été également menées tout au long de la crise (1<sup>er</sup> confinement, déconfinement, 2<sup>ème</sup> confinement) pour accompagner au mieux les clients.

<sup>10</sup> Association Régionale HLM d'Ile-de-France

Pour maintenir cette proximité avec les locataires, 3F s'appuie sur **un réseau de plus de 1 500 gardiens** présents sur les sites. Face à la crise, des dispositions ont été prises répondant à deux objectifs, dans le cadre des recommandations des pouvoirs publics : préserver la santé du personnel de proximité et assurer la sécurité des locataires, tant pour les interventions techniques urgentes qu'en termes d'hygiène sur la propreté.

Ces mesures spécifiques, mises à jour en flux tendu, ont donné lieu à une Foire Aux Questions (FAQ) accessible à tout le personnel depuis l'intranet.

**L'assistance week-end**, qui a été maintenue, fait appel à des professionnels qui prennent toutes les dispositions pour répondre aux situations d'urgence et remédier aux défauts imprévisibles des équipements communs les plus importants.

Face à la pandémie, le **centre d'appels (Service clientèle 3F)** est resté opérationnel, avec la mise en place du télétravail pour l'ensemble des 60 Chargés de relations clientèles, répondant aux questions techniques et administratives (près de 760 000 appels traités en 2020).

Par ailleurs, la mise en place cette année d'une solution omnicanale a permis une meilleure optimisation des flux.

Depuis plusieurs années, 3F développe également les **modes d'échanges digitalisés**.

**L'extranet Client** propose ainsi au locataire d'accéder à sa situation de compte, à son relevé de compteur eau, au paiement par carte bancaire, mais aussi de saisir des demandes administratives et techniques. En 2020, de nouvelles fonctionnalités ont été ajoutées, dont une bibliothèque de documents à télécharger (le « Qui fait Quoi », la grille de vétusté, le dépliant incendie, ...).

La promotion de l'extranet menée par la gestion locative et le service clientèle ont permis d'accroître de 17 % le nombre de locataires inscrits à l'espace locataire, soit 66 % de la totalité des locataires.

Pour **faciliter l'accès au numérique**, 3F a proposé à des locataires des ateliers, collectifs ou individuels, à domicile ou à l'espace d'accueil de 3F, avec, entre autres le partenariat avec l'opérateur francilien

d'inclusion numérique, l'Association Science Technologie Société (ASTS) ou avec les partenaires locaux, PIMMS (Points d'Information Médiation Multiservices) et centres sociaux.

## 2.7.2 GARANTIR LA QUALITÉ DE SERVICE

Durant le confinement, 3F a maintenu au mieux ses engagements qualité grâce à la mobilisation de ses équipes et de ses partenaires.

3F réalise l'ensemble de ses activités dans le respect des orientations portées par **la norme ISO 9001**<sup>11</sup> version 2015 afin d'en garantir la qualité et le suivi. De son côté, Immobilière Atlantic Aménagement s'appuie sur le référentiel QualiBail.

Les prestations 3F répondent aux engagements qualité qui s'articulent autour de cinq 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.

Le pilotage de cette démarche qualité est assuré par le **Service Qualité & RSE du groupe**, à travers, entre autres, le tableau de bord qualité. Il permet d'analyser les écarts entre les objectifs et les résultats pour décider des actions correctrices à engager. Afin d'affiner les actions à engager, des tableaux détaillés sur certains items (traitement courrier, liquidation définitive...) sont disponibles.

Cette année, afin de faciliter l'appropriation de la démarche et la définition de plan d'actions par les équipes, le service Qualité et RSE a développé **un espace métier « Qualit@RSE »** accessible à tous les collaborateurs. Il permet un accès permanent aux résultats du baromètre qualité et des enquêtes, désormais actualisées mensuellement pour les nouveaux entrants et dès la clôture des enquêtes pour celles post réhabilitation.

Courant 2020 et afin de pouvoir disposer de résultats comparables aux autres bailleurs intervenant sur le même territoire, les sociétés 3F (hormis 3FGE, IAA et Clairienne) ont participé **aux baromètres de satisfaction par téléphone**<sup>12</sup>, pilotés par les associations régionales HLM.

<sup>11</sup> Exceptées IAA et Clairienne

<sup>12</sup> Pour les sociétés 3F Nord Artois et 3F CVL, la notation des réponses a été faite sur une échelle de 0 à 10

I3F	3FSM	3FNA	3FCVL	IBS	3FOc	IRA	3FSud
79%	80%	8,1	7,3	81%	77%	70%	66%

Dans cette étude, les sociétés se situent dans la moyenne, voire la moyenne haute, des résultats de chaque région. Néanmoins, pour l'ensemble des sociétés, le traitement des demandes et notamment des prestations techniques, nécessite d'être amélioré.

Pour y répondre, deux outils ont été expérimentés en 2020 :

- le contrôle de la propreté des parties communes via une application smartphone (en test sur certains secteurs) ;
- l'enquête post intervention technique (en cours de déploiement).

Au-delà du souci de qualité du 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, 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.

### 2.7.3. ÊTRE À L'ÉCOUTE DE NOS CLIENTS

L'écoute client fait l'objet à 3F de tout un dispositif structuré et piloté au niveau Groupe. Il repose sur trois grandes démarches :

- des **enquêtes récurrentes** auprès de locataires et partenaires (nouveaux entrants, post-réhabilitation...);
- des **enquêtes ponctuelles** auprès des clients, partenaires ou collaborateurs (déploiement de contrats, satisfaction relative à un événement...);
- la mobilisation du **panel de locataires** (moyens de paiement, objets connectés...).

**Les enquêtes nouveaux entrants** – directement liées à l'engagement centré sur l'accueil des nouveaux locataires – sont administrées mensuellement et concerne tous les locataires entrés dans leur logement dans les deux premiers mois. Cette année, 3F reste à

un niveau très satisfaisant avec un taux de satisfaction des prestations 3F de 91 %.

Néanmoins, des progrès restent à réaliser dans le suivi et la bonne réalisation des prestations techniques.

**Les enquêtes post-réhabilitation** ont concerné 25 opérations de travaux. Les résultats sont stables par rapport à l'année dernière : 76 % des locataires sont satisfaits des travaux réalisés dans la résidence et 72 % des travaux réalisés dans le logement.

Cette année, des **enquêtes ponctuelles** ont été réalisées sur :

- le système de chauffage Éco-Touch déployé sur certains programmes d'IRA afin de connaître le niveau de satisfaction des locataires concernés (avril 2020) ;
- le dispositif "Agents de Présence" en Île-de-France afin de recueillir les niveaux de connaissance et de satisfaction des locataires concernés par ce dispositif ;
- les services et prestations du contrat confort.

Pour un travail de co-production avec les clients, de manière générique ou spécifique, 3F a mis en place il y a plusieurs années, **un panel locataires** (plus de 19 000 volontaires), outil efficace pour intégrer pleinement la voix des locataires dans le développement des produits ou services 3F.

En 2020, le panel a été sollicité notamment sur leurs attentes et le niveau de satisfaction concernant les espaces verts (dans le cadre de la stratégie Entreprise Engagée pour la Nature), les services et fonctionnalités à développer dans l'Espace Locataire et une future communication en matière de prévention incendie.

Par ailleurs, 3F s'appuie sur un cadre institutionnel afin de mieux connaître et de mieux 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), où siègent les représentants des locataires, particulièrement mobilisés cette année avec la signature et le suivi de la « Charte d'engagements pour accompagner les locataires en fragilité » prise par 3F.

## 2.8. QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL



### Opportunités

Définir les conditions du bien-être au travail  
Améliorer la productivité  
Améliorer la marque employeur

### Risques

Absentéisme  
Turn-over  
Démotivation des collaborateurs  
Souffrance au travail  
Manque d'attractivité pour les recruteurs

### 2.8.1. S'ENGAGER POUR UNE MEILLEURE QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

Fortement impactées par la crise sanitaire, l'organisation et les conditions de travail ont exigé de 3F une forte anticipation, une mobilisation de tous les instants et un suivi minutieux, dont les actions suivantes :

- l'adoption et mise en place de cinq plans de confinement et déconfinements successifs, précisant les règles applicables au sein de 3F pour chaque période, en fonction des directives gouvernementales ;
- l'organisation du télétravail pour la quasi-totalité des salariés administratifs ;
- la commande, le suivi et la distribution des stocks de matériels de protection individuelle et collective ;
- la mise en place d'un affichage dédié à la crise dans les espaces de travail ;
- la communication régulière auprès des salariés pour les tenir informés et répondre à leurs questions (vidéos, FAQ, contenus intranet, guides en cas de suspicion Covid, que faire si on est cas contact, qui appeler, etc.)

Un dialogue constant et nourri a été partagé avec les représentants du personnel.

Au-delà de réunions très régulières autour de la crise, des négociations ont permis de signer également un avenant de prorogation de l'accord relatif à la QVT, un accord PEPA (Prime Pouvoir d'Achat), un accord Intéressement, ainsi qu'un accord dédié à la Prévoyance et aux frais de santé et un accord CET (Compte Epargne Temps). Ainsi, 3F a choisi, à travers ces différentes mesures, de renforcer la protection sociale des collaborateurs et de développer des dispositifs en

termes de rémunération, et de gestion du temps, malgré le contexte économique moins favorable.

À la suite du baromètre social réalisé en 2018, prévu par l'accord sur la qualité de vie au travail, à l'occasion duquel les collaborateurs ont exprimé un taux d'engagement de 91 % et une satisfaction de 68 %, des plans d'actions ont été définis et mis en œuvre dans les équipes.

Parmi les actions phare de ces plans, cinq leviers majeurs ont été définis :

1. Organisation, moyens et ressources
2. Perspectives et développement professionnel
3. Conditions de travail et gestion du stress
4. Reconnaissance
5. Association des équipes et collaboration.

À partir de ces leviers d'épanouissement au travail, chaque entité et chaque équipe a pu bénéficier de l'accompagnement de l'équipe QVT pour imaginer des objectifs très concrets à mettre en œuvre dans un calendrier précis, qui a fait l'objet d'un suivi régulier.

Concernant le levier de la reconnaissance, le BAIL 2019 (Bilan Annuel Individuel à la Loupe) a été adressé pour la première fois à 2 948 collaborateurs en CDI au printemps 2020. Cet outil de communication RH entièrement personnalisé a pour objectif de présenter de manière pédagogique l'ensemble des éléments de rémunérations et des avantages sociaux dont le salarié a bénéficié sur l'année.

3F a également poursuivi ses actions afin de maîtriser le taux d'absentéisme s'élevant à 7,08 % en 2020 dans le contexte de crise sanitaire.

## 2.8.2. 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 commissions SSCT<sup>13</sup> des différents CSE, régulièrement consultées, 32 fois cette année. Cette politique est structurée par les documents uniques d'évaluation des risques professionnels (DUERP), revus et mis à jour cette année de façon participative, mettant en avant l'importance des actions de prévention des risques professionnels et des risques psychosociaux.

D'autres actions ont eu lieu en 2020, telles que :

- la poursuite du programme d'accompagnement des salariés en difficultés avec la

ligne de soutien psychologique et l'orientation vers une assistante sociale ;

- la mise en œuvre et le suivi des plans d'actions d'amélioration des conditions de travail, faisant suite au baromètre social et au DUERP, au niveau du Groupe, mais aussi dans toutes les entités de l'UES ;
- la mise à jour de tous les documents uniques (DUERP) ;
- la formation à la prévention des RPS de l'ensemble des chefs de service et directeurs et la mise en œuvre d'un guide de prévention des RPS ;
- la refonte de la procédure agression ;
- le renouvellement du contrat de santé / prévoyance avec un tarif maîtrisé malgré le contexte.

## 2.9. EMPLOYABILITÉ, FORMATIONS



### Opportunités

Développer les compétences et talents  
S'adapter aux évolutions technologiques  
Accompagner la mobilité interne et l'évolution des postes

### 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

### INDICATEURS CLÉS

	2019	2020	Tendance
Taux d'accès aux formations	Non publié	83 %	✓
Heures de formations dispensées	Non publié	52 650 heures	✓

<sup>13</sup> Santé Sécurité Conditions de Travail

### 2.9.1. FORMER LES COLLABORATEURS

Face à la situation sanitaire, 3F a maintenu un effort de formation particulièrement important et dynamique (3,7 % de la masse salariale), qui a bénéficié à tout type de collaborateur, quel que soit le métier, la filière ou le niveau de responsabilité.

La mise en œuvre du plan de formation a été ajustée aux conditions de la crise sanitaire : conditions d'accueil des stagiaires, nombre de participants et de sessions, annulations-reports et modalités pédagogiques entièrement repensées en format à distance.

En 2020, 86 %<sup>14</sup> des collaborateurs ont pu accéder à une formation, ce qui représente 52 600 heures.

L'offre proposée en direct aux salariés via l'outil du Formabook a été enrichi de formations distancielles et la transposition de formations présentielles en distanciel.

Le déploiement cette année du "Portail formation 3F", accessible depuis l'intranet 3F, permet un accès unique au catalogue des formations (plan de développement des compétences, Formabook, formations informatiques, offre Action Logement Formation et enfin le catalogue des ESH).

Parmi les principaux axes, trois préoccupations majeures se dégagent : 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.

On peut également citer la préparation de projets de formation particulièrement significatifs : parcours de formation achats en deux modules (fondamentaux du processus achat et pratique de la négociation achat), formation à l'utilisation de l'outil Abyla, formation à la gestion de l'agression pour gardiens sur sites sensibles et assistants accueil et réalisation de tutoriels sur les procédures d'attribution. Ces projets continueront à se déployer en 2021.

3F a renforcé son engagement au profit de l'employabilité en favorisant et développant les

parcours et démarches certifiants, tels 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.

### 2.9.2. GÉRER LES CARRIÈRES DES COLLABORATEURS

Pour accompagner les salariés dans leur carrière, la politique de GPEC<sup>15</sup> se poursuit.

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.

En 2020, les travaux sur les descriptions des emplois (293 pour le Groupe) et des compétences ont été menés en liaison avec les opérationnels en vue du déploiement d'un référentiel emplois et compétences.

Ces outils ont pour objectif de faciliter le recrutement et favoriser le dialogue entre le manager et le collaborateur autour de la maîtrise de l'emploi, à travers un référentiel de compétences et d'exemples de situations concrètes de travail.

En 2021, les salariés pourront tous consulter, quel que soit leur métier, leur fiche emploi, leur fiche compétences, ainsi que les aires de mobilité. La volonté de 3F est d'encourager une mobilité dynamique, transparente et équitable au sein de toutes les filiales du Groupe et sur l'ensemble du territoire national. Les salariés pourront également se voir proposer des parcours d'accompagnement correspondant aux évolutions dont ils pourront bénéficier. La démarche d'Action Logement en faveur de la mobilité avec, notamment, la bourse d'emploi, vient compléter le dispositif 3F.

<sup>14</sup> Hors IAA et Clairienne

<sup>15</sup> GPEC : Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences.

## 2.10. DIVERSITÉ ET ÉQUITÉ



### Opportunités

Améliorer la cohésion sociale  
Accroître l'attractivité de 3F auprès des jeunes talents

### Risques

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

### INDICATEURS CLÉS

	2019	2020	Tendance
Index égalité femme-homme pour l'UES (en points sur 100)	94 points	94 points	✓ 😊
Part de jeunes < 25 ans dans l'effectif global CDD et CDI	3,9 %	3,8 %	✓ 😐

#### 2.10.1. ASSURER L'ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE ENTRE LES FEMMES ET LES HOMMES

3F continue de veiller à la mixité professionnelle et poursuit ses engagements pour maintenir 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), et garantir la parité dans l'accès à la formation et aux promotions.

Les femmes restent majoritaires dans l'effectif total à fin décembre avec **plus de 55 %**. Elles représentent **44,7 %** de l'encadrement supérieur (chefs de service, directeurs et mandataires sociaux). Toutefois, elles sont minoritaires dans le top management (directeurs et mandataires sociaux) avec **32,5 %**, malgré une progression de 1 point par rapport à 2019, et parmi les dix plus fortes rémunérations (une seule femme y figure).

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 très bon résultat pour l'UES de l'index des égalités femmes-hommes, qui rassemble cinq indicateurs autour des thématiques des écarts de rémunération, des augmentations, des promotions, des mesures au retour du congé maternité, illustre ainsi l'attention soutenue de 3F dans ce domaine, avec **94 points sur 100** (98 points pour Immobilière Atlantic Aménagement et 99 points pour Clairsienne), pour la seconde année consécutive. L'indicateur sur les dix plus importantes rémunérations étant celui sur lequel les efforts doivent être portés

#### 2.10.2. SOUTENIR L'EMPLOI ET L'INSERTION PROFESSIONNELLE DU PERSONNEL HANDICAPÉ

3F a renforcé sa **politique handicap**, de nombreuses actions ont donc été lancées sur l'année 2020 avec pour objectifs : la sensibilisation et la formation, le maintien dans l'emploi, l'accompagnement des parcours professionnels, le recrutement, l'intégration et l'accessibilité et le renforcement du recours au secteur adapté et protégé. 3F emploie 215 personnes déclarées en situation de handicap qui bénéficient de

toutes les adaptations mises en place.

Ainsi, l'Intranet 3F Live propose à destination des salariés de l'UES un onglet handicap (politique handicap, actions handicap, thématiques, FAQ ...).

En 2020, le partenariat avec les entreprises du secteur adapté ou protégé a été maintenu. Un guide recensant les différentes entreprises adaptées sur les différents périmètres du groupe 3F est à disposition de l'ensemble des salariés.

Des **référents Handicap** ont été nommés et formés dans l'ensemble des entités.

3F a participé à des forums spécialisés, des événements organisés par des professionnels du handicap comme l'Agefiph, au dispositif de formation pour personnes handicapées aux métiers de l'habitat social créé par la fédération des ESH et en partenariat avec la branche professionnelle des Offices publics de l'habitat.

3F a également participé à l'évènement DUODAY, journée nationale permettant aux entreprises d'accueillir une personne en situation de handicap afin de lui faire découvrir un métier et la vie de l'entreprise.

3F a renouvelé son contrat avec l'entreprise Tadeo pour la mise à disposition d'un outil d'accessibilité pour les collaborateurs malentendants. Cet outil permet aux collaborateurs d'assister à des réunions, des formations et communiquer dans leur quotidien.

La DRH a fait régulièrement appel à la médecine du travail et à des organismes spécialisés dans le handicap comme le CAP EMPLOI qui travaille avec des équipes pluridisciplinaires pour l'aide au maintien dans l'emploi des salariés. Des actions ont ainsi pu être menées pour améliorer les conditions de travail des travailleurs 3F en situation de handicap.

Une aide a aussi été proposée aux collaborateurs en situation de handicap pour toutes questions ou démarches administratives avec l'appui de l'assistante sociale.

La DRH a également accompagné certains des collaborateurs sur des dispositifs de formation dans un but de reconversion professionnelle, et dans la demande ou le renouvellement de reconnaissance en qualité de travailleur handicapé (RQTH).

### 2.10.3. 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.

3F fait ainsi partie des 1 000 premières entreprises engagées pour la jeunesse dans le cadre du plan #1jeune1solution initié par le Gouvernement.

L'année 2020 fut également marquée par :

- la participation à huit événements visant à recruter et promouvoir les métiers auprès des jeunes (forums, jobs dating, conférences...) dont la moitié se sont tenus virtuellement compte tenu du contexte ;
- le maintien de deux partenariats associatifs visant à l'insertion professionnelle (EPIDE, Nos Quartiers ont du Talent) ;
- le maintien de neuf partenariats avec des écoles cibles constituant un précieux vivier pour les métiers de 3F (gérance, proximité, MOA...),
- l'initiative en faveur de l'emploi des jeunes dans le Loir-et-Cher avec le copilotage, en 2020, par l'équipe RH de 3FCVL en association avec le MEDEF 41 du dispositif « 100 chances 100 emplois », tremplin vers le milieu professionnel organisé par la mission locale de Blois.

Malgré le contexte sanitaire, 3F a maintenu ses actions en matière de **recrutement d'alternants**. En 2020, 61 jeunes ont rejoint les équipes en contrat de professionnalisation ou d'apprentissage. Parmi les alternants, 12 ont été embauchés en CDI au plus tard quelques mois après la fin de leur alternance. Le confinement a néanmoins engendré un certain ralentissement dans l'accueil des stagiaires.

Les jeunes de moins de 25 ans représentent 3,8 % des effectifs et 28,8 % des recrutements CDD et CDI en 2020, en ligne avec l'objectif fixé. S'ils sont encore peu représentés dans les effectifs, ils représentent donc une partie non négligeable des recrutements. Les salariés de 50 ans et plus représentent, quant à eux, 34,4 % des effectifs mais uniquement 9,5 % des embauches.

## 2.11. ÉTHIQUE DES AFFAIRES ET CONFORMITÉ



### Opportunités

Instaurer des relations transparentes et de confiance avec les parties prenantes  
Produire des outils nécessaires à la bonne conduite des affaires

En tant qu'acteur engagé sur les territoires, 3F met en place des moyens de prévention et de contrôle contre les pratiques non conformes, afin d'assurer l'intégrité et l'équilibre des relations d'affaires tant à l'échelle individuelle que collective.

#### 2.11.1. GARANTIR L'EXEMPLARITÉ DES PRATIQUES

En 2020, 3F poursuit la mise en œuvre de la **loi Sapin 2** sur la transparence, la lutte contre la corruption et la modernisation de la vie économique.

Le socle de la politique en matière d'éthique et de déontologie est constitué notamment de la charte de déontologie 3F, du code de conduite anti-corruption 3F, de la charte informatique et d'une politique de frais professionnels. Ces documents sont annexés aux règlements intérieurs des sociétés 3F.

Cette année, le **dispositif « éthique et déontologie »** a été renforcé avec :

- la création d'un domaine « éthique et déontologie » sur l'intranet de l'entreprise ;
- le déploiement d'une charte éthique fournisseur et d'un dispositif d'alerte dédié aux partenaires ;
- la diffusion d'une note relative à la politique des cadeaux et invitations en complément du code de conduite anti-corruption ;
- la dématérialisation de formulaires de déclaration des cadeaux, des invitations et des conflits d'intérêts.

La **cartographie des risques de corruption**, révisée cette année, a été présentée au conseil

### Risques

Mise en cause de la responsabilité de 3F (civile, administrative et pénale)  
Dégradation de l'image et de la valeur de marque  
Perte de confiance des locataires, des élus et des collectivités

d'administration de chaque société, les modifications portant sur deux aspects :

- une actualisation des scénarii retenus ;
- une refonte du système de cotation pour être conforme à la méthode du Groupe Action Logement Immobilier.

Le **dispositif d'alerte interne 3F** a basculé sur le dispositif Action Logement Groupe. La déclaration d'un signalement se fait à présent via une plateforme dédiée et sécurisée administrée par Action Logement Groupe, responsable du traitement. (alerte = déclaration)

Cette année, 80 % des collaborateurs et des mandataires sociaux et des administrateurs ont suivi **une formation en ligne** sur l'éthique et la déontologie et le dispositif d'alerte Action Logement Groupe.

La **loi Sapin 2** (enjeux, périmètre, les huit piliers du dispositif de lutte contre la corruption) a fait l'objet **d'actions de sensibilisation** auprès de tous les directeurs et responsables de service.

#### 2.11.2. ASSURER LA CONFIDENTIALITÉ DES DONNÉES

Depuis l'entrée en application du **règlement général sur la protection des données à caractère personnel** (RGPD), en 2018, ce dispositif n'a pas cessé de progresser au sein de 3F.

L'activité est pilotée par un délégué à la protection des données à caractère personnel mutualisé pour l'ensemble des sociétés 3F (hors Immobilière Atlantic Aménagement, Clairsienne et 3F Notre Logis) avec l'appui d'un collaborateur dédié à la gestion de la

conformité et d'un réseau d'une vingtaine de référents représentant les différentes entités.

Deux politiques de protection des données à caractère personnel encadrent ces règles, l'une destinée aux clients et l'autre aux salariés de 3F.

Dans le cadre de la gestion de la conformité à la réglementation en vigueur en matière de protection des données à caractère personnel, l'année a été consacrée :

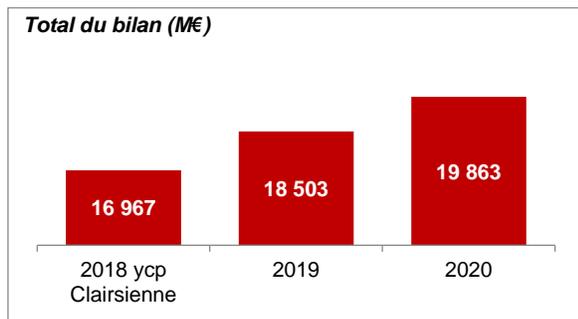
- à la mise à jour du registre des traitements de données à caractère personnel ;
- à la sensibilisation de plus de 600 collaborateurs aux enjeux de la protection des données à caractère personnel ;
- au traitement de 90 demandes de conseil ;
- au respect du droit des personnes et, en particulier, à l'instruction de neuf demandes de droit d'accès à leurs données par les personnes concernées ;
- à la réalisation d'un audit d'une direction départementale d'Immobilier 3F.

## 1. 3- ÉTATS FINANCIERS

- **La présentation et les 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.

### 3.1. LE BILAN



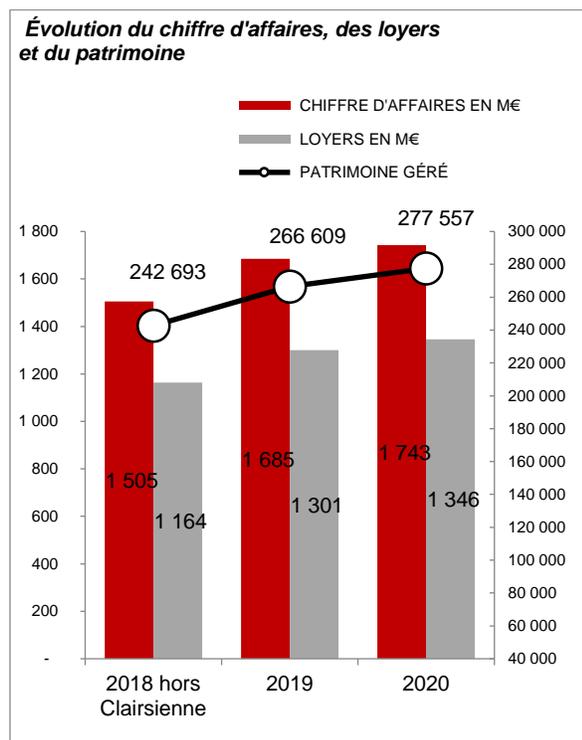
Le total du bilan consolidé s'établit à 19 863 M€ à fin 2020 en augmentation de 1 360 M€ par rapport à 2019. Cette progression s'explique notamment par la reprise des lots ex-Notre Logis.

Les actifs immobilisés représentent 93,7 % de l'actif et s'élèvent à 18 603 M€. Ces actifs immobilisés sont constitués d'immobilisations corporelles (18 431 M€) essentiellement, dans lesquelles on retrouve les terrains et immeubles de rapport et des immobilisations en cours à hauteur de 2 003 M€.

L'actif circulant s'élève quant à lui à 1 257 M€. Les capitaux propres s'élèvent au 31 décembre 2020 à 7 535 M€ et représentent 37,9 % du passif. Les dettes atteignent 12 148 M€ et sont composées à 94,3 % d'emprunts.

### 3.2. LES LOYERS ET LE CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires qui inclut en plus des loyers, les charges locatives ainsi que le chiffre d'affaires accession s'est élevé à 1 743 M€ et a progressé à un rythme comparable à celui de 2019.



En consolidé, les loyers 2020 se sont élevés à 1 345,5 M€ en progression de 3,5 % par rapport à 2019.

Les loyers des commerces (31,2 M€ en 2020) sont restés stables en 2020. Cette stabilité s'explique par les ristournes de loyers accordées à certains commerçants en mars et en novembre. Pour rappel, l'État a mis en place un crédit d'impôt de 50 % du montant du loyer abandonné pour tous les bailleurs qui renoncent au loyer du mois de novembre pour les entreprises locataires qui ont jusqu'à 250 salariés.

### 3.3. LES POSTES CONCOURANT À L'AUTO-FINANCEMENT

La marge brute locative atteint 1 068,9 M€ en progression de 3,8 % par rapport à 2019. En pourcentage des loyers, elle représente 79,4 % des loyers à fin 2020 soit + 0,2 point par rapport à 2019.

Le montant des irrécouvrables s'est élevé à 17,0 M€ soit une baisse de 1,3 M€ par rapport à 2019. Comme mentionné précédemment dans cette note, la crise sanitaire n'a pas eu en 2020 d'effet significatif sur le recouvrement et aucun irrécouvrable n'a été comptabilisé spécifiquement en raison de la crise.

Les charges du personnel de proximité non récupérables ont augmenté de 12,3 % (+ 5,0 M€), par rapport à 2019. Les « provisions pour congés payés et Compte Épargne Temps » qui ont fortement augmentées, en raison de la diminution du nombre de congés pris par les collaborateurs, et la baisse du taux de récupération expliquent la plus grande partie de l'augmentation de ces frais de personnel.

La masse salariale, qui est impactée par les évolutions salariales (NAO + Ancienneté) ainsi que par les variations d'effectifs, progresse hors ces effets de 3,9 %.

Les charges externes de gestion locative non récupérables se sont élevées à 135,2 M€ soit 10 % des loyers contre 10,2 % en 2019. Ces charges ont progressé de 2 % (+2,6 M€) par rapport à 2019, soit un niveau inférieur à celui des loyers logements.

Le coût net des États Des Lieux (37,1 M€) a progressé de 1,2 M€ par rapport à 2019.

Les montants refacturés suite aux EDL ont diminué de 30 % (0,9 M€) par rapport à 2019 suite à la suspension sur une partie de l'année des EDL contradictoires.

Les dépenses d'entretien réparation se sont élevées à 31,4 M€ en progression de 6,6 %. Les trois quarts de cette variation proviennent de l'intégration dans les comptes des dépenses réalisées sur le patrimoine ex-Notre Logis.

Les autres charges externes de gestion locative (66,7 M€) ont diminué d'un demi-million d'euros par rapport à 2019. Cette baisse provient d'I3F dont ce type de charge a diminué de 1,2 M€ par rapport à 2019 avec une diminution de 0,5 M€ des honoraires d'avocats (en lien avec la suspension des procédures contentieuses une partie de l'année), et une diminution de 0,5 M€ portant sur des diagnostics amiante à la relocation en lien avec la baisse de la rotation et le report de la réalisation de certains diagnostics techniques en 2021 pour 0,3 M€.

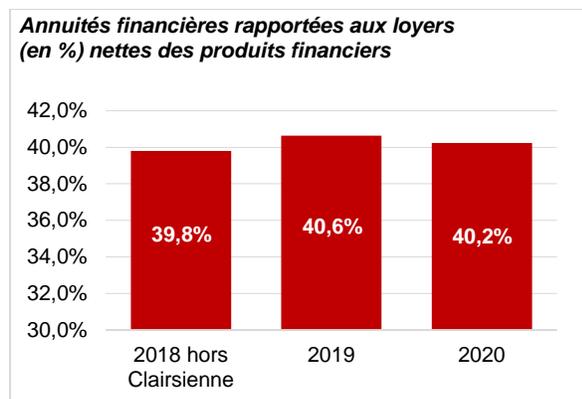
Les dépenses de Gros Entretien Locatif sont restées stables par rapport à 2019 à 70,5 M€.

L'autofinancement courant ressort en augmentation de 26 M€ (+ 18,3 %) par rapport à 2019 et atteint 167,8 M€ soit 12,5 % des loyers.

Les impôts et taxes, essentiellement constitués des taxes foncières, progressent de + 0,9 % soit un rythme inférieur à celui du parc moyen. Ces taxes représentent 10,5 % des loyers contre 10,8 % en 2019.

Les annuités d'emprunts ont progressé de 13,3 M€ par rapport à 2019 soit + 2,5 %.

Les amortissements financiers à 413,6 M€ ont évolué à un rythme comparable (5,2 %) à celui des loyers logements. Les intérêts d'emprunts ont diminué de 5,2 % soit - 7,1 M€ par rapport à 2019 en raison de la baisse du taux de livret A au 1<sup>er</sup> février 2020 et par les effets de la renégociation de la dette qui a été effectuée en 2019 avec la Banque des Territoires. Il est à noter que hors l'intégration des emprunts ex Notre Logis, les annuités d'emprunts seraient restées quasi stables d'une année sur l'autre.



Les autres produits divers (29,4 M€) progressent de près de 10,9 M€ par rapport à 2019. On note une progression de 7,8 M€ des ventes de Certificat d'Economie d'Énergie dont les produits se sont élevés à 14,6 M€ en 2020. Cette ligne du compte de résultat est également impactée par les remises commerciales d'intérêts (2,5 M€) qui ont été accordées par la Banque des Territoires (enveloppe annuelle de 50 M€ de remises commerciales d'intérêt pendant 3 ans) avec notamment un montant de 1,5 M€ sur I3F.

Les frais de personnel administratif (170,1 M€ en 2020) ont progressé de 16 M€ en 2020 par rapport à 2019 soit + 10,4 %. Cette évolution intègre d'une part, l'augmentation des effectifs moyens CDI avec notamment l'intégration des salariés Ex Notre Logis (4 M€ en 2019), les évolutions salariales (NAO +

Ancienneté), ainsi qu'une augmentation des provisions « congés payés et Compte Épargne Temps » (même effet que sur le personnel de proximité) avec un impact notamment de 2,1 M€ sur Immobilière 3F.

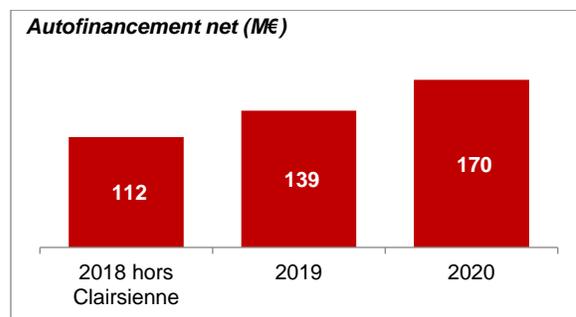
Les coûts administratifs et de structure ressortent en progression de + 13,6 % (+ 5,3 M€) par rapport à 2019. Sur ces 5,3 M€, 2 M€ proviennent de l'augmentation du poste loyers sur I3F en raison de la location de nouveaux locaux rue du Dessous des Berges et pour 1,9 M€ des charges de structure provenant du périmètre ex-Notre Logis. On note par ailleurs une augmentation de 0,7 M€ des frais d'honoraires sur I3F liée notamment au projet digital du service clientèle et l'achat de 1,7 M€ de matériels de protection contre le COVID.

Les autres charges diverses se sont élevées à 2,1 M€, en diminution de 53,9 % par rapport à 2019. Cette variation s'explique pour plus de moitié par la baisse des dépenses d'assurance dommage ouvrage liée à la diminution des OS en Maîtrise d'Ouvrage Directe.

Le coût des cotisations CGLLS (33,6 M€) a diminué de 9,2 M€ par rapport à 2019. Cette diminution est à mettre en parallèle avec l'augmentation de la RLS commentée précédemment dans cette note. Le dispositif de lissage de la cotisation de base, qui intègre en 2020 la baisse de 300 M€ des contributions des bailleurs sociaux au Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP), représentait une charge de 6,1 M€ en 2019 et est devenu un produit de 6,3 M€ en 2020.

### 3.4. L'AUTOFINANCEMENT

L'autofinancement courant (167,8 M€) représente 12,5 % des loyers à fin 2020 soit +1,6 points par rapport à fin 2019.



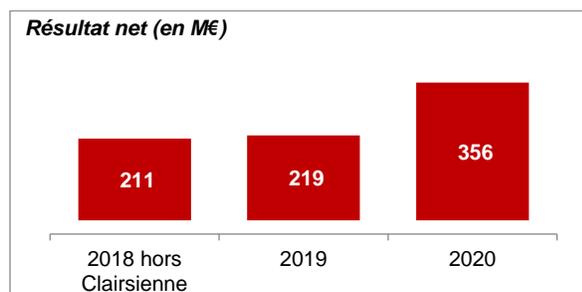
L'autofinancement net qui, par rapport à l'autofinancement courant intègre les produits et charges exceptionnelles ainsi que l'impôt sur les sociétés (IS), augmente de manière plus significative

que l'autofinancement courant par rapport à 2019 (+31,4 M€ soit + 22,7 %) et atteint 170 M€, soit 12,6 % des loyers. Les éléments exceptionnels de l'autofinancement ont représenté un produit de 3,4 M€ contre une charge 2,9 M€ en 2019. Les principaux éléments qui justifient cette variation sont :

- le solde net des démolitions (coûts techniques et sociaux de démolition – subventions) a été quasi nul en 2020 alors que ce solde était négatif de 2,2 M€ en 2019, année où les charges de démolition étaient supérieures aux subventions intégrées en résultat ;
- des dépenses comptabilisées en sinistre (13,6 M€ en 2020) inférieures de 0,6 M€ à celles de 2019 ;
- des charges sur ventes aux locataires (commercialisation, EDL et GE) inférieures de 0,7 M€ à celles de 2019 en raison de la baisse du volume des ventes directes aux locataires ;
- des abandons de projets dont le coût baisse de 29 % (impact 1,1 M€) ;
- des dégrèvements d'impôts (21,5 M€ en 2020) en hausse de 0,5 M€.

Il est à noter qu'à fin 2020, aucune société du groupe 3F n'est ressortie avec un autofinancement net négatif.

### 3.5. LE RÉSULTAT NET



Le résultat net consolidé (355,5 M€) ressort en progression de 136,1 M€ par rapport à 2019.

Le résultat d'exploitation s'élève à 192,1 M€, en progression de 3,6 M€ par rapport à 2019. Outre l'évolution des éléments d'exploitation mentionnés ci-dessus, on note la progression plus rapide des amortissements techniques (+ 31,1 M€ soit + 6,5 %) que celle des amortissements des emprunts locatifs (+ 20,5 M€ soit + 5,2 %).

Les dotations nettes aux provisions d'exploitation représentent une charge de 10,6 M€ contre une charge

de 5,4 M€ en 2019. Le montant de la provision retraite a augmenté de 2,6 M€ en 2020 en raison de la prise en compte d'un taux d'actualisation de 0,45 % en 2020 contre 0,56 % en 2019.

La provision client a été dotée de 4,7 M€ en 2020 contre une reprise de 0,6 M€ en 2019. Les montants passés en irrécouvrables en 2020 ont été inférieurs au non-recouvrement de l'année. On note par ailleurs une dotation de 2,2 M€ de la Provision Gros Entretien alors qu'en 2019 cette provision avait été reprise de 5,7 M€.

Le résultat financier, principalement constitué des intérêts d'emprunts, s'élève à - 131,6 M€ soit une charge inférieure de 5,9 M€ à celle de 2019 et cela malgré l'intégration des emprunts ex-Notre Logis (3,9 M€). Cette diminution des intérêts d'emprunts s'explique par :

- la baisse du taux du livret A à 0,5 % (contre 0,75 % auparavant) au 1<sup>er</sup> février 2020 ;
- les effets de la renégociation de la dette menée avec la Banque des Territoires en 2019.

Le résultat exceptionnel (296,2 M€ en 2020) progresse de 127,4 M€ par rapport à 2019. Outre les éléments exceptionnels déjà commentés, on note par rapport à 2019 que :

- la marge sur ventes aux locataires (219,6 M€ en 2020) progresse de 102,3 M€ ;
- la marge sur autres ventes d'actifs (16,4 M€ en 2020) progresse de 8,8 M€. Cette variation provient d'Immobilier 3F qui a réalisé des plus-values sur les cessions des résidences de Brunoy et Fresnes (9,6 M€) cédés à RLF dans le cadre d'un échange de patrimoine. Le coût d'acquisition du programme de Massy s'élève à 4,5 M€ et est comptabilisé dans l'Employ Ressources et non dans le compte de résultat.

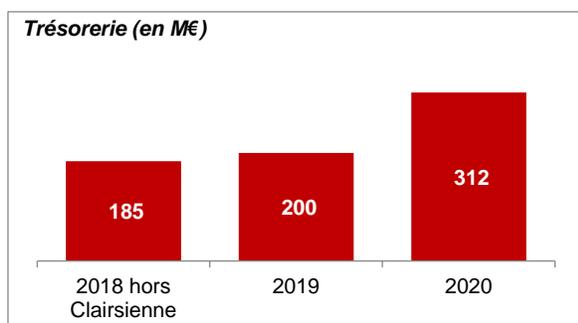
Les amortissements exceptionnels et dotations nettes aux provisions exceptionnelles ont un impact de - 12,1 M€ sur le résultat exceptionnel en 2020 contre - 24,1 M€ en 2019. Le réel 2019 intégrait deux charges non récurrentes :

- une provision exceptionnelle de plus de 4,2 M€ sur 3F Seine-et-Marne pour la démolition future d'un patrimoine à Melun ;
- la comptabilisation en exceptionnel de la partie de l'augmentation de la provision

retraite correspondant au nouveau mode de calcul du *turnover* (impact 4,9 M€) appliqué à partir de 2019.

4,9 M€ de dotations aux provisions exceptionnelles sur 3F Occitanie ont été comptabilisées en 2020. Action Logement a accepté la proposition de 3F Occitanie de démolition de 320 logements dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire (soit 4,3 % du patrimoine de logements familiaux au 31/12/2019). Ces démolitions se traduiront par un coût global net de 7,5 M€ pour la société, dont une partie a déjà été provisionnée à fin 2020 en fonction des autorisations préfectorales reçues.

### 3.6. LA TRÉSORERIE AU 31 DÉCEMBRE



La trésorerie comptable s'élève à 312 M€ à fin 2020 soit un niveau supérieur de 112 M€ à celui de 2019. Elle représente plus de 1 130 € par logement à fin 2020.

La vente d'actifs a généré un apport de trésorerie de 330,4 M€ (en augmentation de 232,4 M€ par rapport à 2019), dont 302 M€ proviennent des ventes aux locataires et 27 M€ des ventes d'actifs hors groupe (avec pour un tiers la vente des programmes à RLF). Sur les ventes aux locataires, 55 % proviennent des ventes à l'ONV et 45 % de la vente directe aux locataires.

L'augmentation de capital réalisée par ALI représente 73,5 M€. Sur ce montant, 58,5 M€ proviennent de l'enveloppe ALI 2019 et 15 M€ ont été apportés en complément afin qu'I3F acquière des titres de la SAEM de Yerres. Immobilière 3F a de son côté augmenté le capital de ses filiales à hauteur de 23,8 M€, conformément aux enveloppes ALI 2019.

3F Sud et 3F Occitanie avaient reçu en 2019 par anticipation une grande partie de l'enveloppe ALI 2019 qui leur était dédiée (respectivement 10,4 M€ et 6,2 M€). Les dividendes versés par Immobilière 3F se sont élevés à 6,5 M€ et ont été calculés à partir d'un taux de distribution de 2,25 %.

Bien que les dépenses de promotion (1 060 M€ en 2020) aient diminué de 9 % par rapport à 2019, la consommation de fonds propres a progressé sur cette activité et s'est élevée à 211 M€ soit 88 M€ de plus qu'en 2019. La majorité de cet écart (77 M€) provient d'I3F. Sur cette société, les mobilisations d'emprunts (316 M€ en 2020) ont diminué de 123 M€ par rapport à 2019 avec notamment une diminution de plus de moitié des emprunts Action Logement (38 M€ encaissés en 2020 contre 89 M€ en 2019). Les mobilisations d'emprunts ont été décalés en 2021, lorsque cela était possible, afin de rester en cohérence avec le niveau des dépenses de promotion et d'assurer un niveau de trésorerie maîtrisé.

Les dépenses d'amélioration (259,0 M€) ont diminué de près de 15 % par rapport à 2019 alors que le volume des réhabilitations a progressé par rapport à 2019. Cette diminution s'explique par la baisse des dépenses relatives aux nombreux ordres de service lancés en 2017 et 2018 dans le cadre du PHBB.

### 3.7. LE COMPTE DE RÉSULTAT BUDGÉTAIRE

Compte de résultat budgétaire en milliers d'euros	Réel	Réel	Réel 2020 / Réel 2019	
	2019	2020	K€	%
Loyers quittancés	1 300 501	1 345 545	45 043	3,5%
Autres produits locatifs	5 371	6 490	1 119	20,8%
Pertes sur créances irrécouvrables	-18 323	-16 984	1 339	-7,3%
Ecarts sur charges récupérables	-10 559	-11 288	-730	6,9%
<b>Produits locatifs nets</b>	<b>1 276 990</b>	<b>1 323 762</b>	<b>46 771</b>	<b>3,7%</b>
Frais de personnel de proximité NR	-40 667	-45 655	-4 988	12,3%
<b>Charges externes de gestion locative NR</b>	<b>-132 546</b>	<b>-135 185</b>	<b>-2 639</b>	<b>2,0%</b>
<i>Etat des lieux nets</i>	-35 849	-37 068	-1 219	3,4%
<i>Entretien-réparations</i>	-29 456	-31 397	-1 941	6,6%
<i>Autres charges externes de gestion locative</i>	-67 241	-66 720	521	-0,8%
Gros entretien locatif	-70 710	-70 466	245	-0,3%
Surcoût travaux amiante	-3 135	-3 522	-387	12,3%
<b>Charges brutes locatives</b>	<b>-247 059</b>	<b>-254 827</b>	<b>-7 769</b>	<b>3,1%</b>
<b>Marge brute locative</b>	<b>1 029 931</b>	<b>1 068 934</b>	<b>39 003</b>	<b>3,8%</b>
Impôts et taxes	-139 876	-141 154	-1 278	0,9%
<b>Annuités d'emprunts</b>	<b>-530 572</b>	<b>-543 920</b>	<b>-13 347</b>	<b>2,5%</b>
<i>Intérêts des emprunts bruts</i>	-139 459	-134 204	5 255	-3,8%
<i>Intérêts compensateurs</i>	-1 453	-890	564	-38,8%
<i>Intérêts immobilisés</i>	3 437	4 765	1 328	38,6%
<i>Amortissement des emprunts locatifs</i>	-393 097	-413 591	-20 494	5,2%
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM	2 098	1 966	-132	-6,3%
Autres produits divers (dont Mutualisation créditrice)	18 492	29 378	10 887	58,9%
Frais de personnel administratifs	-154 159	-170 128	-15 969	10,4%
<b>Coûts administratifs et de structure</b>	<b>-38 859</b>	<b>-44 148</b>	<b>-5 288</b>	<b>13,6%</b>
<i>Charges externes administratives et de structure</i>	-38 859	-44 148	-5 288	13,6%
Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM	0	0	0	-99,3%
<i>Autres charges diverses (dont Mutualisation)</i>	-4 526	-2 086	2 440	-53,9%
Cotisations CGLLS et ANCOLS	-42 794	-33 585	9 209	-21,5%
Produits financiers nets	2 117	2 580	463	21,9%
<b>Autres charges sur l'autofinancement</b>	<b>-888 080</b>	<b>-901 096</b>	<b>-13 016</b>	<b>1,5%</b>
<b>Autofinancement courant</b>	<b>141 852</b>	<b>167 838</b>	<b>25 987</b>	<b>18,3%</b>
<i>Eléments exceptionnels de l'autofinancement</i>	-2 915	3 408	6 323	-216,9%
IS	-315	-1 188	-874	277,7%
<b>Autofinancement net</b>	<b>138 622</b>	<b>170 058</b>	<b>31 436</b>	<b>22,7%</b>
(Amortissement des emprunts locatifs)	393 097	413 591	20 494	5,2%
Variation du stock d'intérêts compensateurs	1 427	881	-546	-38,2%
Amortissements techniques	-480 205	-511 266	-31 061	6,5%
Amortissements exceptionnels	-9 851	-4 048	5 803	-58,9%
Pertes sur remplacement ou démolitions	-2 518	-3 993	-1 475	58,6%
Reprise sur subv. d'investissement	73 709	74 253	545	0,7%
<b>Marge sur ventes d'actifs</b>	<b>124 962</b>	<b>234 679</b>	<b>109 717</b>	<b>87,8%</b>
<i>Marge sur ventes aux locataires</i>	117 329	219 629	102 301	87,2%
<i>Marge sur autres ventes d'actifs</i>	7 634	15 049	7 416	97,1%
<b>Dotations nettes aux provisions d'exploitation</b>	<b>-5 441</b>	<b>-10 594</b>	<b>-5 154</b>	<b>94,7%</b>
<i>Dotation nette de provisions clients</i>	616	-4 702	-5 319	-862,9%
<i>Dotation nette de provisions pour gros entretien</i>	5 711	-2 231	-7 942	-139,1%
<i>Dotation nette à la provision retraite</i>	-7 606	-2 578	5 027	-66,1%
<i>Dot. nettes aux autres provisions d'exploitation</i>	-4 163	-1 083	3 080	-74,0%
Dot. nettes aux provisions financières	-140	73	213	-152,4%
Dot. nettes aux provisions exceptionnelles	-14 247	-8 101	6 146	-43,1%
<b>Résultat net</b>	<b>219 415</b>	<b>355 534</b>	<b>136 118</b>	<b>62,0%</b>

<b>BILAN ACTIF (en milliers d'euros)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Au 31 décembre 2020</b>	<b>Net</b>	<b>Net</b>
<b>Immobilisations incorporelles :</b>	<b>121 911</b>	<b>114 193</b>
Baux	104 289	98 855
Autres	17 622	15 338
<b>Immobilisations corporelles :</b>	<b>16 427 391</b>	<b>15 422 352</b>
Terrains	3 792 222	3 487 763
Immeubles de rapport	12 577 525	11 878 994
Travaux d'amélioration	-	-
Autres immobilisations corporelles	57 644	55 595
<b>Immobilisations corporelles en cours</b>	<b>2 003 854</b>	<b>1 866 158</b>
Terrains	1 029 354	932 277
Immeubles de rapport	670 746	584 380
Travaux d'amélioration	267 664	318 995
Acomptes terrains	36 091	30 506
<b>Immobilisations financières :</b>	<b>49 647</b>	<b>29 431</b>
Participations, parts sociales et créances	31 159	2 883
Prêts accédants	211	257
Autres prêts et divers	18 277	26 291
<b>Total actif immobilisé</b>	<b>18 602 803</b>	<b>17 432 134</b>
Stocks et en cours	187 267	140 099
Quittancement non exigible	-	-
Créances locataires et acquéreurs	175 869	169 006
Subventions à recevoir	385 398	371 347
Autres créances diverses	156 803	153 261
Disponibilités, placements et comptes rémunérés	5 324	800
Disponibilités et comptes rémunérés	346 262	232 139
<b>Total actif circulant</b>	<b>1 256 923</b>	<b>1 066 652</b>
Comptes de régularisation actif	3 093	4 352
<b>Total actif</b>	<b>19 862 820</b>	<b>18 503 137</b>

<b>BILAN PASSIF</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Au 31 décembre 2020</b>	<b>En milliers d'euros</b>	<b>En milliers d'euros</b>
Capital	368 304	294 835
Primes d'émission, de fusion et d'apport	279 863	266 902
Réserves et report à nouveau	4 627 299	4 314 774
Résultat de l'exercice	355 534	219 415
<b>Sous total situation nette</b>	<b>5 630 999</b>	<b>5 095 926</b>
Subventions	1 901 351	1 868 642
Amortissements dérogatoires et autres	3 011	3 011
<b>Total capitaux propres</b>	<b>7 535 360</b>	<b>6 967 578</b>
Provisions pour gros entretien	42 347	38 855
Provisions pour risques et autres charges	99 746	90 879
<b>Total provisions pour risques et charges</b>	<b>142 093</b>	<b>129 734</b>
Emprunts	11 453 458	10 734 326
Intérêts courus non échus	62 971	70 799
Concours bancaires courants	38 337	31 418
Dépôts et cautionnements reçus	108 333	103 715
Autres dettes	485 060	448 026
<b>Total dettes</b>	<b>12 148 158</b>	<b>11 388 285</b>
Comptes de régularisation passif	37 208	17 540
<b>Total passif</b>	<b>19 862 820</b>	<b>18 503 137</b>

<b>COMPTE DE RESULTAT 2020</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>En milliers d'euros</b>	<b>Total</b>	<b>Total</b>
Ventes	45 415	32 239
Loyers	1 345 544	1 300 501
Récupération de charges locatives	343 414	344 942
Prestations de services	8 291	7 686
<b>Chiffre d'Affaires</b>	<b>1 742 664</b>	<b>1 685 368</b>
Autres produits et transferts de charges	72 978	62 614
Achats stockés et variations de stocks	- 41 836	- 30 447
Achats de fournitures et produits	- 131 434	- 127 843
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	- 206 077	- 204 462
Gros entretien	- 116 630	- 116 850
Autres services extérieurs	- 122 848	- 135 243
Frais de personnel	- 248 966	- 229 779
Impôts et taxes foncières	- 211 165	- 205 552
Dotations aux amortissements techniques	- 511 266	- 480 206
Dotation nette aux provisions d'exploitation	- 10 594	- 5 441
Pertes sur créances irrécouvrables	- 16 984	- 18 322
Autres charges de gestion courante	- 5 759	- 5 367
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>192 083</b>	<b>188 469</b>
Produits financiers nets	2 580	2 223
Intérêts des emprunts	- 134 204	- 139 565
Dotations nettes aux provisions financières	65	- 166
<b>Résultat financier</b>	<b>- 131 559</b>	<b>- 137 508</b>
Marge sur cessions d'actifs	234 679	124 397
Pertes sur remplacements ou démolitions	- 3 993	- 2 081
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels	- 4 048	- 10 938
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles	- 8 101	- 13 160
Reprises sur subventions	74 253	73 839
Autres charges et produits exceptionnels	3 408	- 3 287
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>296 198</b>	<b>168 768</b>
Impôt sur les Sociétés	- 1 188	- 315
<b>Résultat net</b>	<b>355 534</b>	<b>219 415</b>

## SECONDE PARTIE

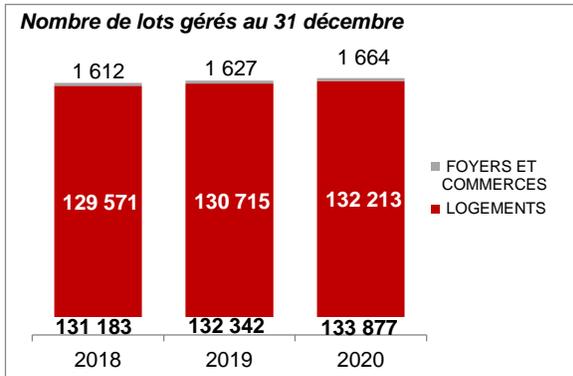
### ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

# 1. INFORMATIONS ÉCONOMIQUES ET FINANCIÈRES

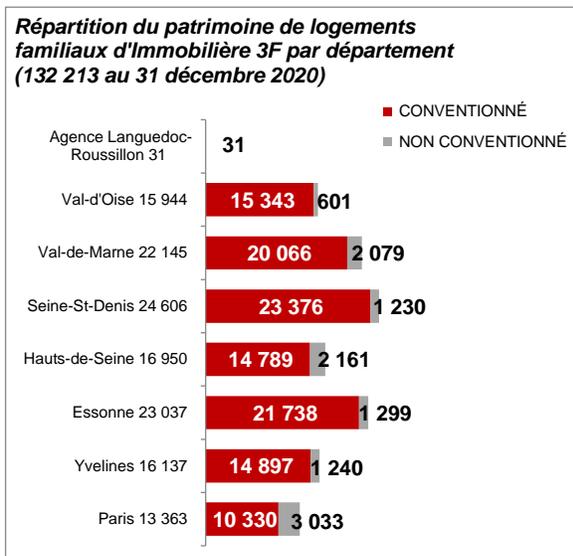
## 1.1 LA SITUATION ET L'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ – LES PROGRÈS RÉALISÉS OU LES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

### 1.1.1 LE PATRIMOINE

- Évolution du patrimoine d'Immobilier 3F

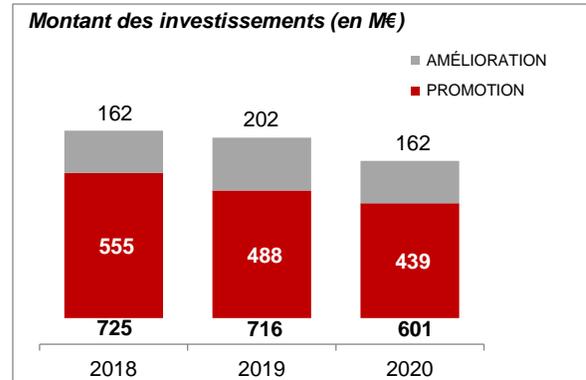


- Patrimoine d'Immobilier 3F par département



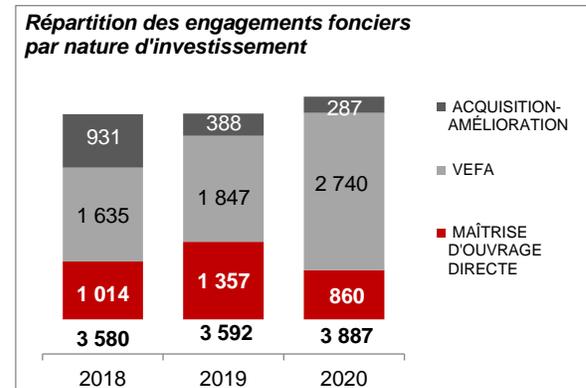
### 1.1.2. LES INVESTISSEMENTS

#### 1.1.2.1 L'investissement global



#### 1.1.2.2 Le développement

- Engagements fonciers

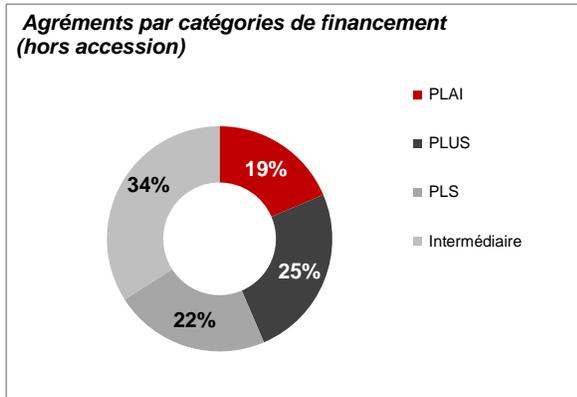


Avec 3 887 logements, les engagements fonciers augmentent de 8 % par rapport à 2019. La part en maîtrise d'ouvrage directe (MOD) chute de 34 %, alors que celle en Vefa est en augmentation de 48 % et représente 70 % du volume total.

Le développement concerne 119 opérations dans 87 communes d'Île-de-France (hors Seine-et-Marne). Même si le département de la Seine-Saint-Denis reste le secteur le plus important en termes de développement avec 910 logements, il est rejoint en 2020 par les départements de l'Essonne et des Yvelines (873 et 846), suivi du Val-de-Marne (621

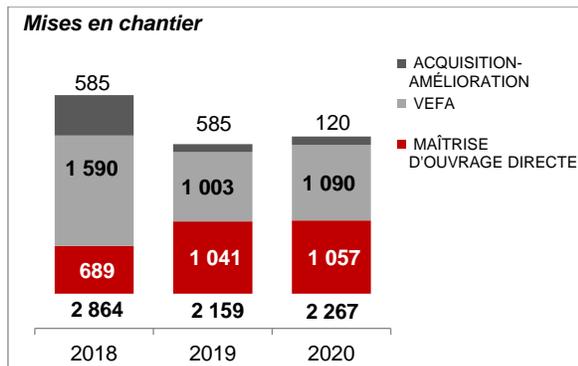
logements). La taille des opérations est de 32 logements en moyenne.

- **Agréments**



En 2020, les agréments obtenus ont atteint 3 678 logements, en hausse de 4 % par rapport à 2019, dont 19 % de logements très sociaux et 25 % de PLUS. La part des logements intermédiaires a fortement augmenté, pour s'établir à 34 % du total. Le développement de ce patrimoine de qualité à forte valeur patrimoniale favorisera à l'avenir le parcours résidentiel des locataires.

- **Mises en chantier**



Malgré la crise sanitaire, les mises en chantier connaissent une augmentation de 5 % par rapport à 2019 avec 2 267 logements lancés.

Le volume de logements en VEFA et celui des MOD restent stables, alors que celui des acquisitions-améliorations est en baisse.

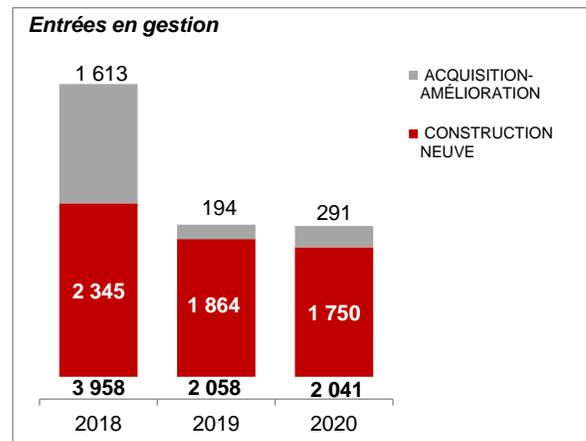
Dans 62 villes d'Île-de-France (hors Seine-et-Marne), 88 opérations ont été mises en chantier, chiffre en hausse de 12 %. La taille moyenne des opérations est

en baisse et s'établit à 25 logements pour 28 l'année précédente.

Des opérations spécifiques ont été lancées en maîtrise d'ouvrage directe : opérations avec des appels d'offres mutualisés concernant quatre opérations à Montfermeil (93) pour un total de 70 logements, une opération de réhabilitation et surélévation à Montreuil (93) dans une dent creuse, une surélévation en conception-réalisation au Quai de Metz à Paris 19<sup>e</sup>, une surélévation rue Sambre-et-Meuse à Paris 10<sup>e</sup> et une construction en Béton Bas Carbone à Saint-Leu-la-Forêt (95).

- **Entrées en gestion**

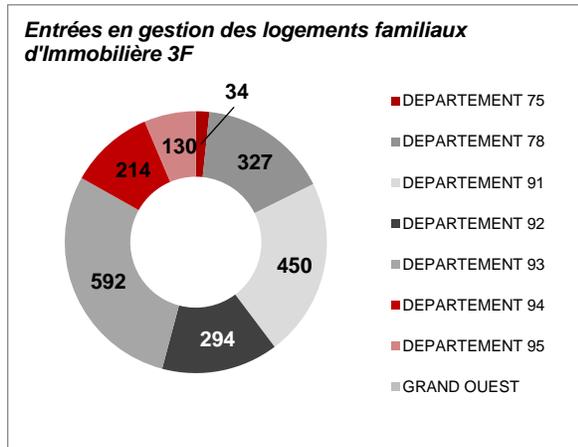
Les mises en exploitation 2020 s'élèvent à 2 041 lots, chiffre stable par rapport à 2019, avec une légère augmentation des opérations en acquisitions-améliorations.



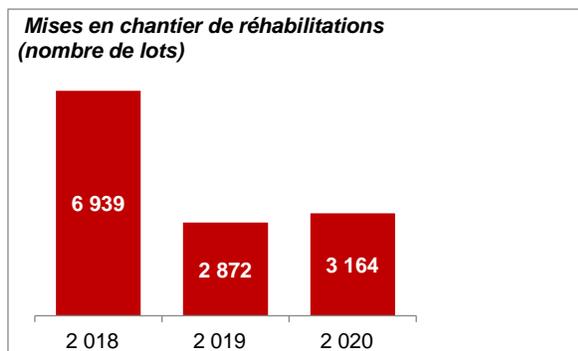
Concernant les livraisons en MOD, quelques opérations remarquables peuvent être citées :

- Pantin (93) : transformation de bureaux en logements - 70 logements.
- Louvres (95) : 87 logements - mixité de types de logements (collectifs, individuels, intermédiaires).
- Chanteloup-en-Brie (91) : opération E+C- de 46 logements avec l'Epamarne.
- Bry-sur-Marne (94) : 90 logements en BIM avec l'Epamarne, structure mixte béton et blocs de coffrage en bois ciment (bloc à bancher bois et liège), et avec un label BBCA en cours.

Parmi les 2 041 logements entrés en gestion, 29 % l'ont été en Seine-Saint-Denis, suivie de l'Essonne (22 %) et des Yvelines (16 %).



### 1.1.2.3. L'entretien et la rénovation du parc



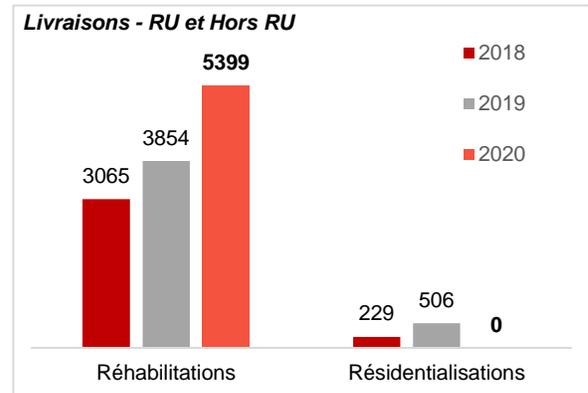
Les dépenses d'amélioration et de gros entretien ont représenté plus de 110 M€. Sur les 3 164 logements lancés en travaux, près de 2 600 portent au moins en partie une part de réhabilitation thermique.

Avec les 5 399 logements dont la réhabilitation a été livrée en 2020, le parc en étiquette F et G de la société ne représente plus que 3 % du parc total.

### 1.1.2.4 Le renouvellement urbain

Cette année, même si la crise sanitaire a rendu plus difficile la mise en œuvre des projets, notamment en matière de relogement, le travail partenarial a pu se poursuivre avec les collectivités locales et l'ANRU.

Le plus important projet de Seine-Saint-Denis, celui de Sevran aux Anciennes Beaudottes, a été validé au printemps dernier par les partenaires de l'ANRU et les opérations de relogement se poursuivent dans les deux



tours Jacques Cartier (187 logements). À Villeneuve-la-Garenne (92), l'ordre de service de démolition de la barre Emmaüs a été signé à la fin de l'année 2020 et le foncier sera libre de toute construction à la fin de l'année 2021. À Garges-lès-Gonesse, dans le Val d'Oise, un premier bâtiment démolé a laissé place à la construction lancée d'un programme de 48 logements sociaux et de deux locaux d'activité destinés à recevoir un centre médical et une pharmacie.

Par ailleurs, les programmes de réhabilitations se poursuivent avec de nouvelles phases engagées, notamment à Garges-lès-Gonesse et Sevran, en parallèle des démolitions et des lancements de constructions. À l'Haÿ-les-Roses, ce sont une cinquantaine de logements qui ont récemment été livrés à la suite d'une réhabilitation ambitieuse.

Les trois derniers projets qu'il reste à présenter à l'ANRU concernent le quartier du Gros Saule à Aulnay-sous-Bois (369 démolitions), Champigny-Bois l'Abbé et Chennevières (115 démolitions).

À Clamart, le projet du Pavé Blanc se poursuit également, mais sans l'ANRU. Le relogement s'est poursuivi en 2020 dans 4 des 7 bâtiments voués à la démolition. L'année 2020 a été également marquée par l'internalisation au sein de l'agence 3F des Hauts-de-Seine des opérations de relogement alors que le plus souvent, pour ce type de projet, cette mission est confiée à des prestataires.

À Étampes-Croix de Vernailles, Melun-Mézereaux et Corbeil-Essonnes-Ermitage, des projets importants de requalification vont pouvoir entrer en phase opérationnelle grâce aux subventions de l'AMI PIV-démolition d'Action Logement. Ils sont aujourd'hui en cours de finalisation avec les nouvelles équipes municipales.

Enfin I3F poursuit son rôle d'innovateur social en amplifiant son investissement dans le redressement de copropriétés dégradées (Grigny, Clichy-sous-Bois, Garges-lès-Gonesse, ...).

### 1.1.3. LES COMMERCES ET LOCAUX D'ACTIVITÉ

La crise sanitaire et économique inédite a frappé de plein fouet les locataires de baux commerciaux, civils ou professionnels. Baisse du taux de recouvrement, hausse des soldes locataires et stagnation du chiffre d'affaires et remises de loyers en témoignent cette année.

Le contexte économique a rendu également plus attentistes les candidats à la location qui pour certains ont différé la mise en œuvre de leur projet.

On notera toutefois sur l'année 2020, 38 livraisons de lots neufs auxquelles s'ajoutent 8 acquisitions. Le nombre de locaux gérés s'établit ainsi au 31 décembre 2020 à 1 414 commerces et locaux professionnels (contre 1 382 au 31 décembre 2019) soit une progression du parc de 2,32 %.

Les loyers et indemnités d'occupation sur la période s'élèvent à 24,77 M€ après des remises de loyer en mars et en novembre 2020 d'un montant de 1,2 M€ pour les locaux commerciaux et professionnels ayant fermé par obligation, et de 2,95 M€ pour les relais de téléphonie mobile (contre respectivement 24,9 M€ et 2,7 M€ en 2019).

Le taux de recouvrement global de l'ensemble des activités s'élève à 89,4 % (contre 98,1 % en 2019). Aucune action contentieuse pour des impayés générés par la crise sanitaire n'a été engagée par Immobilière 3F durant cette période.

L'année 2020 est également marquée par :

- la cession de l'immeuble de bureaux (2 360 m<sup>2</sup>) de Charenton-le-Pont pour un prix de vente de 6 M€ ainsi que la vente d'un local commercial de 445 m<sup>2</sup> à Igny au prix de 772 K€.
- le déploiement des relais de téléphonie mobile avec les quatre principaux opérateurs pour le développement de la 5G sur de nouveaux sites et des sites existants.

### 1.1.4. L'ACCESSION

#### La vente de logements aux locataires

L'année 2020 affiche un résultat sur Immobilière 3F en progression par rapport à 2019 de 140,6 % avec 1 191 actes authentiques signés dont 804 ventes à l'ONV. Les ventes I3F ont ainsi représenté 64,6 % du total réalisé en Île-de-France par l'ensemble des filiales d'ALI. Par ailleurs, avec 387 ventes à des personnes physiques, I3F pèse pour 29 % dans le total des ventes à l'unité de l'ensemble des ESH sur le territoire francilien.

À noter qu'en plus de ces ventes ont été cédés 113 logements à RLF (Résidences Le Logement du Fonctionnaire) dans le cadre d'une cession croisée - vente par I3F de deux patrimoines à Brunoy (65 logements) et Fresnes (48 logements) et acquisition d'un immeuble de 41 logements à Massy.

Dans le contexte sanitaire, et notamment les mois de confinement qui ont marqué un net ralentissement de l'activité commerciale, on note la signature de 901 promesses de vente contre 949 en 2019.

Le mois de juillet 2020 a notamment connu une forte activité avec 108 promesses de vente signées, en partie grâce aux offres du « Printemps de l'accession » lancées dès la sortie du premier confinement et le lancement de nouvelles commercialisations avec sept nouvelles résidences (383 logements) mises en ventes tout au long de l'année.

Côté financement, l'année 2020 a été marquée par des taux d'intérêt qui sont restés faibles mais dont les effets ont été effacés par des conditions d'accès au crédit contraignantes avec notamment l'exigence de la part des banques d'un taux d'endettement de 33 % maximum et d'un apport de 10 %. On enregistre également une légère diminution du taux de désistement (15,02 % contre 16,60 % en 2019) et un léger allongement des délais de réitération qui s'établissent pour 2020 à 130 jours en moyenne.

#### L'accession sociale à la propriété

L'accession sociale est développée en Île-de-France sous la marque « 3F Accession », par trois sociétés, la Clarm, 3F Seine-et-Marne et Immobilière 3F. Malgré le contexte de crise sanitaire, 3F Accession a procédé auxancements commerciaux de 244 logements répartis sur huit programmes.

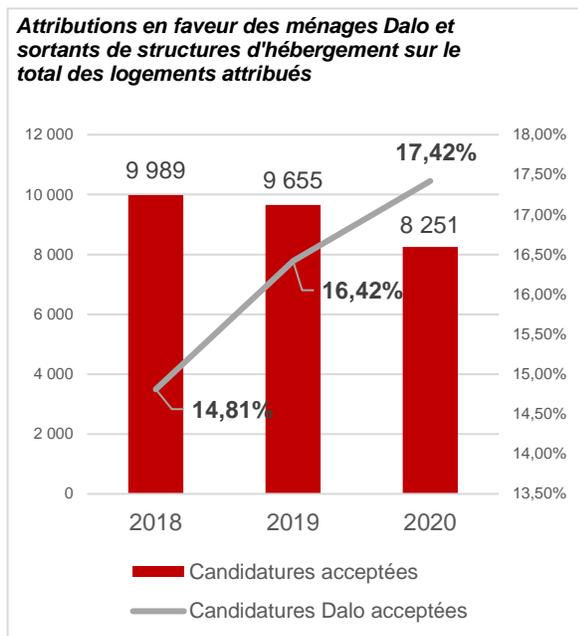
Ainsi, en Île-de-France, l'activité portée par la Direction de l'Accession a permis la signature de 187 contrats de réservation (dont 81 en PSLA), soit une progression de 80 % par rapport à 2019. Également, 98 promesses de vente et de location-accession ont été réitérées dans l'année, et 22 levées d'option ont été réalisées sur des programmes PSLA d'Immobilier 3F et de la Clarm (Juvisy, Villepinte et Palaiseau).

Pour immobilière 3F, le profil des nouveaux accédants dans le neuf est le suivant : 69 % sont des primo-accédants, 83 % sont des locataires (dont 14 % locataires du groupe 3F et 31 % locataires du logement social). La part des personnes hébergées s'élève à 16 %, formée essentiellement de personnes seules sans enfants et d'un âge moyen de 28 ans.

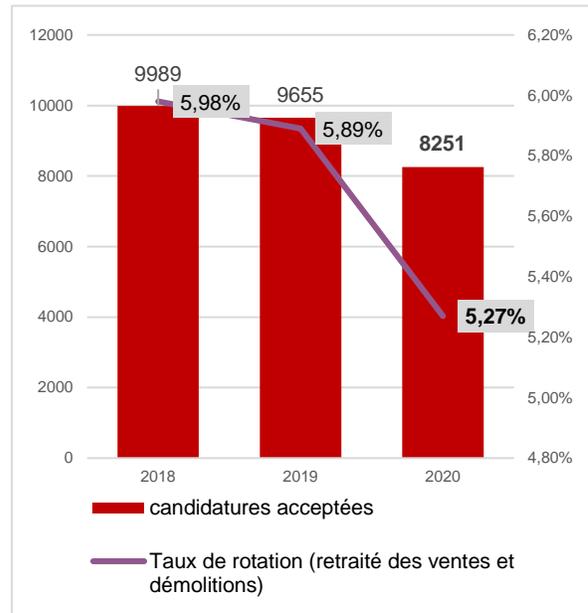
Notons enfin que 100 % des accédants possédaient des revenus inférieurs aux plafonds de l'ASP, dont 80 % disposaient de revenus inférieurs aux plafonds PLUS. La garantie de rachat et de relogement a été octroyée à l'intégralité des dossiers.

Durant cette année 2020, la Direction de l'Accession a mis en chantier 243 logements, livré 99 logements et développé 314 logements qui viendront conforter l'activité de l'accession sociale en 2021.

### 1.1.5. LES ATTRIBUTIONS



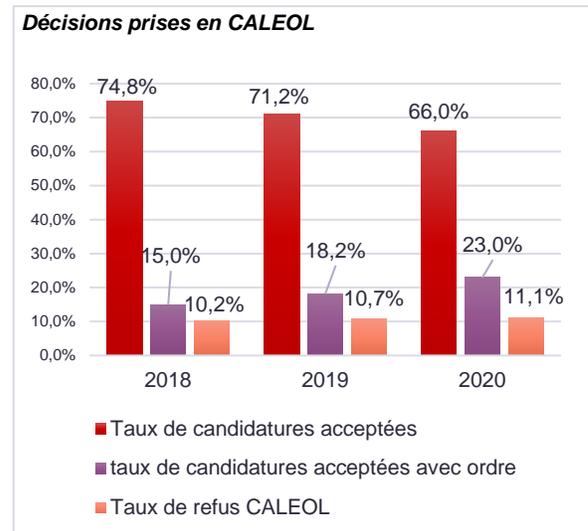
En 2020, les commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements



d'Immobilier 3F ont accepté 8 251 candidatures soit une baisse de 14,5 % comparée à 2019.

Cette baisse est le résultat d'une forte diminution du taux de rotation en raison de l'impact de la crise sanitaire sur la mobilité des locataires en particulier pendant les périodes de confinement.

Elle est également dû au report de livraisons de résidences neuves qui ont également été fortement impactées par la crise sanitaire. En 2020, le nombre d'attributions réalisées sur des logements neufs s'élève à 1 773 logements, contre 2 091 en 2019.



Sur un total de 12 508 dossiers présentés en CALEOL en 2020, le taux de refus se situe à 11,1 %.

Ce résultat est en augmentation, en raison du nombre à la hausse des situations ayant été refusées pour dépassements de plafonds de ressources et les pièces irrégulières ou incomplètes, qui représentent en 2020, 65 % des refus.

On constate également une hausse significative des candidatures acceptées avec ordre qui s'élèvent à 23 % contre 18,2 % en 2019. Ce résultat témoigne de la progression du nombre de dossiers présentés en CALEOL par logement.

Le nombre d'attributions réalisées en faveur des ménages reconnus DALO a augmenté d'un point en 2020, soit 17,42 %. Rapporté aux attributions réalisées uniquement sur les logements conventionnés (7 563), ce taux est de 18,8 %.

Si l'on considère l'ensemble des ménages prioritaires c'est-à-dire les ménages reconnus DALO ou sortant de structure d'hébergement, ceux labellisés au titre des accords collectifs et ceux relevant de l'Article L441-1 du CCH, on compte un total de 4 609 ménages prioritaires en 2020 soit 55,8 % des candidatures acceptées par les CALEOL.

Le taux d'attributions consacrées à des jeunes de moins de 30 ans s'élève à 25,3 % en 2020 contre 24,6 % en 2019.

On constate également une sensible augmentation de la part des ménages de 65 ans et plus qui passe de 4 % en 2019 à 4,8 %.

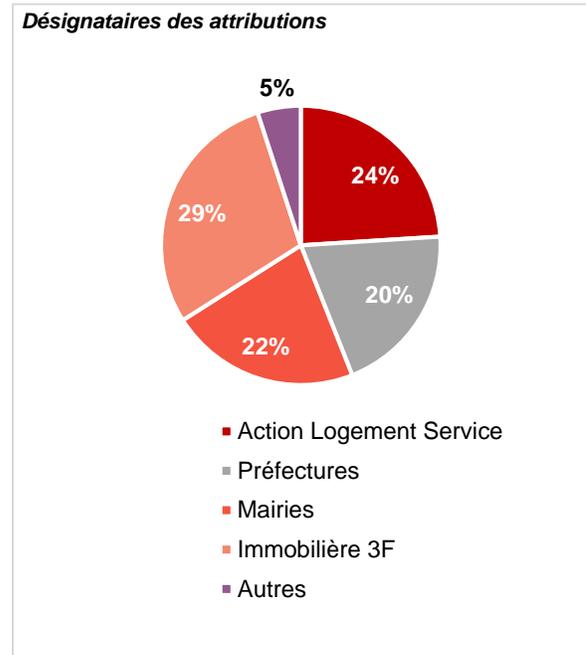
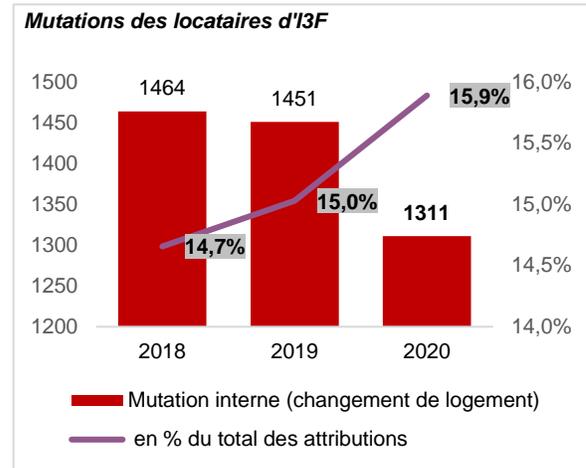
L'analyse des revenus fiscaux de référence 2018 pris en compte pour apprécier le respect du plafond de ressources montre que 73,1 % des ménages acceptés ont des revenus inférieurs à 60 % du logement attribué.

Pour 25,56 % d'entre eux, ce taux est inférieur à 20 % du plafond du logement attribué et pour 24,85 % compris entre 20 % et 40 %.

Malgré la baisse des attributions le taux de mutation est en légère augmentation avec un taux de 15,9 %.

En 2020, Action Logement a désigné 24 % des candidats acceptés, les villes 22 %, l'État 20 %, le Conseil Régional, les conseils départementaux, les entreprises et ministères 9 %. Les 25 % restants ont été désignés dans le cadre des relogements pour démolition/habitat indigne, de la mobilité résidentielle,

des partenariats avec les associations et des actions commerciales menées via le site 3F-Cityloger et le SNE.



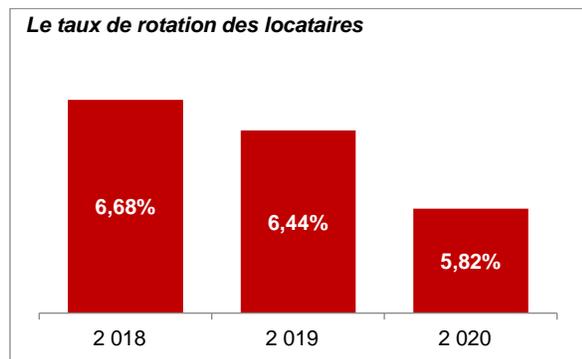
Sur cette dernière catégorie, 753 attributions réalisées par I3F auprès de salariés d'entreprises s'ajoutent aux 2 016 attributions réalisées sur désignation d'Action Logement portant ainsi le taux d'attributions Action Logement à 33,5 % des candidatures acceptés par les CALEOL.

### 1.1.6. LA ROTATION ET LA VACANCE DANS LE PARC

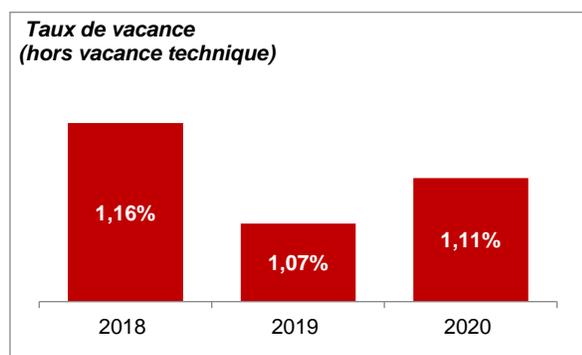
- La rotation dans le parc

La baisse du taux de rotation amorcée ces dernières années s'est accéléré en 2020 en raison de la crise

sanitaire. En 2020, ce taux est de 5,82 % allant de 4,55 % pour l'agence de Seine-Saint-Denis Ouest à 7,20 % pour celle des Yvelines.



- **La vacance dans le parc**



Le taux de vacance des logements anciens s'est élevé à 1,11 % en 2020, taux légèrement supérieur à celui constaté en 2019 (1,07 %). Impactés directement par le confinement, les taux de vacance mensuel 2020 des mois de mars (1,07 %), avril (1,11 %) et mai (1,19 %) ont été supérieurs de près de 0,2 point à ceux constatés sur les mêmes mois en 2019.

- **La vacance des parkings**

Le taux de vacance des parkings s'est stabilisé sur une moyenne de 16,5 % ces trois dernières années. En 2020, dans six départements ce taux s'améliore. Les « poches » de parkings vacants en zones attractives peuvent être proposées en sous-location. En 2020, 6 des 8 entités I3F ont remis une partie de leurs parkings vacants au prestataire ZENPARK dans le cadre du marché de sous-location, soit 1 202 lots et un chiffre d'affaires de 535 K€.

Le marché de sous-location des parkings vacants doit faire l'objet d'une mise en concurrence en 2021. La signature du nouveau marché est programmée pour le

1<sup>er</sup> septembre 2021. Sont prévues, la rédaction d'un nouveau cahier des charges et l'intégration des conventions locales signées avec le prestataire YESPARK.

## 1.1.7. LE QUITTANCEMENT

### 1.1.7.1 Les loyers

Les loyers quittancés en 2020 s'établissent à 723,9 M€, en progression de 6,8 M€, soit + 0,9 % par rapport à 2019. Cette faible progression s'explique par l'augmentation de 8,4 M€ par rapport à 2019 de la charge liée à la RLS en 2020 (29,7 M€).

Les loyers logements ont progressé de 14,4 M€ soit de 2,2 %, du fait de l'augmentation générale au 1<sup>er</sup> janvier 2020 de 1,53 % des loyers conventionnés, des livraisons dans le neuf et de l'acquisition de nouveaux logements, et à l'inverse est minorée par les cessions, et les démolitions. L'impact de la variation de la vacance commerciale sur les loyers entre 2019 et 2020 a été très faible (- 0,2 M€).

Les loyers des commerces (24,7 M €) ont diminué de 0,3 M€ (- 1,1 %). Cette baisse trouve son origine dans les ristournes de loyers accordées à certains commerçants en mars et en novembre qui se sont élevées à 1,2 millions d'euros. Pour rappel, les pouvoirs publics ont mis en place un crédit d'impôt de 50 % du montant du loyer abandonné pour tous les bailleurs qui renonceraient au loyer du mois de novembre pour les entreprises locataires qui ont jusqu'à 250 salariés.

### 1.1.7.2 La part de locataires bénéficiant d'une aide au logement

En décembre 2020, 45 600 locataires d'Immobilière 3F bénéficiaient des APL, soit 39,3 % des logements loués conventionnés, pour un montant moyen mensuel de 231 € et en moyenne 41,8 % du quittancement concerné.

La RLS, réduction de loyer de solidarité, mise en place en 2018 pour compenser la baisse concomitante des APL, a été appliquée à plus de 37 000 locataires en décembre 2020, ce qui représente près d'un tiers des logements conventionnés loués.

Le montant moyen mensuel de RLS quittancé sur I3F a été de 65 € par mois en 2020.

### 1.1.7.3 Le supplément de loyer de solidarité

En 2020, 39 300 locataires ont été enquêtés au titre du SLS, soit 33 % des logements conventionnés. En décembre 2020, 2 759 locataires étaient assujettis au SLS (parmi les dossiers complets uniquement), soit 2,3 % des logements conventionnés, contre 2,3 % l'année précédente. Le montant moyen de SLS a augmenté de 7,5 % passant de 202 € par mois en 2019 à 218 € à fin décembre 2020.

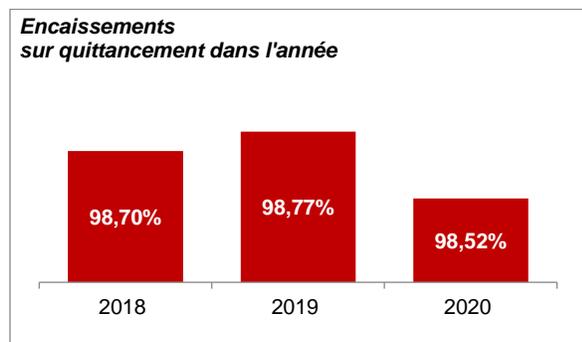
### 1.1.7.4 La maîtrise des charges locatives

Les charges locatives 2019 récupérées en 2020 chez I3F s'élèvent en moyenne annuelle, pour les logements collectifs, à 1 750 € par logement soit 28,2 € par m<sup>2</sup> de surface habitable, et pour les logements individuels, à 475 € par logement, soit 5,7 € par m<sup>2</sup> de surface habitable.

Concernant les logements collectifs, le coût des « prestations » (entretien, gardiennage, nettoyage, espaces verts, ascenseurs, etc.) s'élève à 13,4 € par m<sup>2</sup> de surface habitable (+1,3% par rapport à 2018).

Le coût du chauffage s'élève à 8,3 €/m<sup>2</sup> (- 0,5 % par rapport à 2018), et celui de l'eau à 8,9 €/m<sup>2</sup> (+ 2,6 % par rapport à 2018).

### 1.1.7.5 Le taux de recouvrement



Le taux de recouvrement d'Immobilier 3F s'est élevé à 98,52 % sur l'année. Ce léger fléchissement par rapport à 2019 s'explique par les difficultés rencontrées par certains commerçants pour régler leurs loyers ce qui a amené à un taux de recouvrement des commerces en forte baisse à 88,42 %. Sur le recouvrement des logements et parkings, le taux de recouvrement 2020 s'est élevé à 98,9 % en

progression de 0,13 point. Cette progression s'explique par la forte implication des équipes des agences départementales ayant notamment conduit à renforcer les actions de précontentieux, la mise en place de plus de 10 000 nouveaux plans d'apurement sur l'année.

### 1.1.8. LA QUALITÉ DE SERVICE

La crise sanitaire de 2020 a eu une incidence sur tous les processus de la gestion locative et de la gestion immobilière. Les équipes I3F ont dû adapter ces processus à trois reprises en tenant compte des directives gouvernementales.

Pendant le premier confinement de mars, les prestations ont été recentrées sur les interventions d'urgences dans les logements et les parties communes. En Mai, à la sortie du confinement, les prestations ont été reprises normalement avec une priorité donnée à la résorption des interventions non urgentes enregistrées durant le confinement. Enfin, depuis octobre, les prestations sont réalisées normalement en respectant les gestes barrières.

Dans ces circonstances, l'enquête annuelle menée par téléphone auprès des locataires nouveaux entrants montre que le taux de satisfaction se dégrade bien qu'il reste élevé. À noter que 94 % des nouveaux locataires recommanderaient Immobilière 3F.

La satisfaction globale reste importante avec 90,4% d'interviewés satisfaits (94 % en 2019) ainsi que la satisfaction du logement avec 91,4 % de satisfaits (95 % en 2019).

Par ailleurs, 92 % des nouveaux locataires sont satisfaits des échanges et de l'accompagnement lors de l'attribution de leur logement (94 % en 2019), et le déroulement de la visite du logement est stable avec 93 % de satisfécit.

Le déroulement de l'état des lieux à l'entrée s'est très légèrement dégradé (89,5 % de satisfaits contre 91,6 % en 2019) et la satisfaction concernant l'état général et la propreté du logement à l'emménagement est stable par rapport à 2019 (86 % de satisfaits).

La satisfaction concernant l'état général (91 % contre 89 % en 2019) et la propreté (88 % contre 83 % en 2019) des parties communes et des espaces extérieurs est en amélioration.

De même, l'enquête AORIF menée par téléphone d'octobre à novembre 2020, auprès de 12 000

locataires traduit la satisfaction des enquêtés concernant la gestion de la crise sanitaire du COVID 19 par les équipes d'Immobilière 3F, avec notamment 92 % qui sont satisfaits de la qualité des actions mises en place pour assurer la continuité de service (propreté, fonctionnement de la résidence, contacts).

Les résultats de l'enquête francilienne montrent que les locataires d'Immobilière 3F enquêtés sont globalement plus satisfaits que l'ensemble des locataires interviewés :

	<b>Immobilière 3F</b>	<b>Ensemble AORIF</b>
<b>La satisfaction globale vis-à-vis du bailleur</b>	78,70%	75,50%
<b>La qualité de vie dans le quartier</b>	73,50%	70,60%
<b>La satisfaction de la résidence au global</b>	75,40%	73,20%
<b>La satisfaction du logement au global</b>	79,00%	77,30%
<b>La satisfaction de l'information et la communication du bailleur</b>	74,10%	70,70%

Le traitement de la demande au global reste un point d'amélioration (I3F : 50,2 % / Ens. AORIF : 47,3 %)

Le taux de qualité du Service clientèle a progressé de 20 points pour les flux téléphoniques en 2020 grâce à la réorganisation du service et à la mise en place de la première étape de la « digitalisation de la relation client ». Le nombre de demandes et réclamations via le site Extranet client 3F traité a augmenté de 62 % par rapport à 2019 avec le développement important et continu des adhésions à l'Espace Locataire durant l'année.

## **1.2. LES ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE**

Aucun évènement important, à l'exception de la crise sanitaire Covid 19 et sa gestion par I3F, n'est survenu entre la date de la clôture de l'exercice et la date d'établissement du présent rapport. Les dispositions mises en place afin d'assurer une continuité d'activité sont explicitées dans la première partie du rapport, notamment aux points 1.2.1 et 1.2.2, et dans la seconde partie notamment au point 1.2. Cette crise et ses conséquences ne remettent pas en cause la continuité d'exploitation ni les comptes 2020 de la société ni les comptes consolidés 2020.

## **2. FILIALES, SUCCURSALES, PARTICIPATIONS ET SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES**

### **2.1. PRISES DE PARTICIPATIONS ET PRISE DE CONTRÔLE (À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE)**

Immobilière 3F a poursuivi en 2020 son soutien au développement de ses filiales en souscrivant aux augmentations de capital de :

- 3F Seine-et-Marne pour un montant de 2 569 995 €. Le capital de 3F Seine-et-Marne s'élève ainsi à 17 497 590 € au 31 décembre 2020, la participation d'Immobilière 3F dans cette société étant portée à 84,63 %, contre 81,98 % au 31 décembre 2019 ;
- 3F Résidences pour un montant de 8 380 000 €. Le capital de 3F Résidences s'élève ainsi à 64 303 610 € au 31 décembre 2020, la participation d'Immobilière 3F dans cette société étant portée à 81,32 %, contre 78,53% au 31 décembre 2019 ;
- Immobilière Rhône-Alpes pour un montant de 4 604 650 €. Le capital d'Immobilière Rhône-Alpes s'élève ainsi à 57 761 316,32 € au 31 décembre 2020, la participation d'Immobilière 3F dans cette société étant portée à 99,06 %, contre 98,98 % au 31 décembre 2019 ;
- 3F Centre Val de Loire pour un montant de 3 649 396 €. Le capital de 3F Centre Val de Loire s'élève ainsi à 74 647 430,40 € au 31

décembre 2020, la participation d'Immobilier 3F dans cette société étant portée à 61,68 %, contre 59,71 % au 31 décembre 2019 ;

- 3F Occitanie pour un montant de 1 999 991 €. Le capital de 3F Occitanie s'élève ainsi à 36 605 154,12 € au 31 décembre 2020, la participation d'Immobilier 3F dans cette société étant portée à 95,54 %, contre 95,28 % au 31 décembre 2019 ;
- 3F Sud pour un montant de 2 550 000 €. Le capital de 3F Sud s'élève ainsi à 51 900 000 € au 31 décembre 2020, la participation d'Immobilier 3F dans cette société étant portée à 76,30 %, contre 75,07 % au 31 décembre 2019.

Par ailleurs, Immobilier 3F a pris des participations dans les sociétés suivantes :

- Notre Logis : suite à l'absorption de 3F Nord-Artois par Notre Logis, Immobilier 3F est devenu l'actionnaire de référence de la société Notre Logis qui a changé de dénomination sociale en 3F Notre logis. Le capital de 3F Notre Logis, suite à cette fusion

absorption, s'élève à 6 117 000 € au 31 décembre 2020, la participation d'Immobilier 3F dans cette société étant de 66,05 % au 31 décembre 2020.

- SAEM Habiter à Yerres : Immobilier 3F a souscrit à l'augmentation de capital de la SAEM Habiter à Yerres à hauteur de 75 000 actions nouvelles au prix de 200 € par action (10 € de valeur nominale et 190 € de prime d'émission par action) pour un montant total de 15 000 000 €. Le capital de la SAEM Habiter à Yerres s'élève à 1 826 800 € au 31 décembre 2020, la participation d'Immobilier 3F dans cette société étant de 41,05 % au 31 décembre 2020.
- SEMAVO : Immobilier 3F a acquis 580 actions de la SEMAVO à la valeur nominale de 16,67 €, soit un montant de 9 666,67 €. La participation d'Immobilier 3F dans cette société étant portée à 4,29 %, contre 3,32 % au 31 décembre 2019.

## 2.2. MENTIONS DES SUCCURSALES

### Liste des établissements d'Immobilière 3F au 31 décembre 2020

N°	ADRESSE	SIREN/SIRET
1	159 RUE NATIONALE 75013 PARIS	552 141 533 00018 RCS PARIS
2	11 RUE DE CAMBRAI PARC DU PONT DE FLANDRE 75019 PARIS	552 141 533 00828 RCS PARIS
3	32 BIS BOULEVARD DE PICPUS 75012 PARIS	552 141 533 00836 RCS PARIS
4	58 RUE DU DESSOUS DES BERGES 75013 PARIS	552 141 533 00851 RCS PARIS
5	159 RUE NATIONALE 75013 PARIS	552 141 533 00869 RCS PARIS
6	37-39 BLD DE LA PAIX 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE	552 141 533 00406 RCS VERSAILLES
7	1 RUE DU PRE CHAMBRY 91200 ATHIS MONS	552 141 533 00703 RCS EVRY
8	9 AV LUCIEN CLAUSE 91220 BRETIGNY SUR ORGE	552 141 533 00760 RCS EVRY
9	176BIS RUEL GALLIENI 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	552 141 533 00562 RCS NANTERRE
10	IMMEUBLE ESTREO 1 RUE D'AURION 93117 ROSNY SOUS BOIS CEDEX	552 141 533 00752 RCS BOBIGNY
11	TOUR ESSOR 14-16 RUE SCANDICCI 93500 PANTIN	552 141 533 00729 RCS BOBIGNY
12	4 AV DE VERDUN 93130 NOISY LE SEC	552 141 533 00745 RCS BOBIGNY
13	5 RUE CHARLES DE GAULLE 94140 ALFORTVILLE	552 141 533 00794 RCS CRETEIL
14	3 RUE DES BAS HEURTS 93160 NOISY LE GRAND	552 141 533 00018 RCS CRETEIL
15	12 AV DE BUDENHEIM 95600 EAUBONNE	552 141 533 00455 RCS PONTOISE
16	4 - 6 PLACE DES SARRAZINES 41000 BLOIS	552 141 533 00737 RCS BLOIS
17	1 RUE DÉSERTE 67000 STRASBOURG	552 141 0554 RCS STRASBOURG

## 2.3. ACTIVITÉ ET RÉSULTATS DES FILIALES ET DES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES

Au 31 décembre 2020, le périmètre de consolidation du groupe ayant pour société consolidante Immobilière 3F comprend toutes les sociétés contrôlées présentées en première partie de ce rapport, au point 1.1.3 - Périmètre de consolidation.

## 3F Centre Val de Loire (3FCVL)

### Synthèse chiffrée 2020

 <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Patrimoine</b> dans le Centre Val de Loire : <b>12 102 lots</b>, dont 12 010 logements répartis dans les départements de l'Eure-et-Loir, de l'Indre-et-Loire, du Loir-et-Cher et de la Sarthe.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>258 agréments.</b></li><li>• <b>205 logements mis en chantier.</b></li><li>• <b>101 logements entrés en gestion.</b></li><li>• <b>80 ventes</b> réalisées.</li><li>• <b>16,7 %</b> du parc accessible.</li><li>• <b>42,6 %</b> de logements en étiquettes ABC.</li><li>• <b>14,1 %</b> de logements en étiquettes EFG.</li></ul>	 <ul style="list-style-type: none"><li>• Effectif administratif : <b>92 CDI et CDD.</b></li><li>• Personnel de <b>proximité</b> : <b>70 CDI et CDD.</b></li><li>• <b>25 %</b> de femmes dans l'encadrement supérieur.</li><li>• <b>15 243 heures</b> d'insertion par l'activité dans le cadre des marchés de travaux.</li></ul>
 <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Taux de recouvrement</b> : <b>99,22 %</b></li><li>• <b>Taux de vacance logements</b> : <b>3,60%</b></li><li>• <b>Taux de rotation</b> : <b>10,81 %</b></li><li>• <b>54,2 %</b> des locataires du parc conventionné perçoivent <b>une aide au logement.</b></li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>1 128 logements attribués, dont 65,0 % à un demandeur</b> ou co-demandeur salariés du secteur privé.</li></ul>	 <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Chiffre d'affaires</b> : <b>65,6 M€</b></li><li>• <b>Loyers</b> : <b>51,7 M€</b></li><li>• <b>Autofinancement net</b> : <b>2,4 M€</b>, soit <b>4,6 %</b> des loyers.</li><li>• <b>Investissements</b> à hauteur de <b>24,1 M€</b></li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Résultat net</b> : <b>5,4 M€</b></li><li>• Annuités et produits financiers rapportés aux loyers : <b>42,6 %</b></li></ul>

### Faits marquants 2020

<p><b>Augmentation de capital social de 3,6 M€</b></p> <p><b>Développement</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• En progression de 50 % par rapport à 2019 avec 273 engagements fonciers et 205 mises en chantier.</li><li>• Poursuite de la diversification de la production avec l'engagement d'opérations d'accession sociale à Luisant et Chécy, d'une résidence jeunes actifs à Joué-lès-Tours et de programmes seniors, et la livraison d'une maison de santé.</li></ul> <p><b>Accession sociale à la propriété</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Vente HLM : 89 réservations et 80 cessions, dont 15 au profit de l'ONV d'Action Logement.</li><li>• 7 levées d'option d'accession en PSLA sur une première opération réalisée à Barjouville.</li></ul>	<p><b>Entretien et rénovation du patrimoine</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 16,1 M€ d'investissements en faveur de l'entretien et de l'amélioration du patrimoine.</li><li>• Les actions à destination de l'entretien et la rénovation ont permis de percevoir 520 K€ au titre des Certificats d'Économie d'Énergie et 908 K€ au titre des dégrèvements de taxe foncière.</li><li>• Achèvement de la réhabilitation du siège social à Blois.</li><li>• 164 logements à démolir situés en zone détendue financés dans le cadre du PIV d'Action Logement.</li></ul> <p><b>Ressources humaines</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Poursuite de l'activité en télétravail pour la majorité des administratifs depuis la mi-mars dans le contexte de crise sanitaire.</li></ul>
--	---

## 3F Grand Est (3FGE)

### Synthèse chiffrée 2020

 <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Patrimoine : 8 631 lots</b>, dont 8 132 logements répartis dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin, de la Meurthe-et-Moselle, de la Moselle et des Vosges.</li><li>• <b>473 agréments.</b></li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>217 logements mis en chantier.</b></li><li>• <b>77 logements entrés en gestion.</b></li><li>• <b>70 ventes</b> réalisées.</li><li>• <b>50 %</b> du parc accessible.</li><li>• <b>55,2 %</b> de logements en étiquettes ABC.</li><li>• <b>10,6 %</b> de logements en étiquettes EFG.</li></ul>	 <ul style="list-style-type: none"><li>• Effectif administratif : <b>70</b> CDI et CDD.</li><li>• Personnel de proximité : <b>41</b> CDI et CDD.</li><li>• <b>50 %</b> de femmes dans l'encadrement.</li><li>• <b>1 738</b> heures d'insertion par l'activité dans le cadre des marchés de travaux.</li></ul>
 <ul style="list-style-type: none"><li>• Taux de <b>recouvrement</b> : <b>99,36 %</b></li><li>• Taux de <b>vacance</b> logements : <b>1,83 %</b></li><li>• Taux de <b>rotation</b> : <b>10,04 %</b></li><li>• <b>54,5 %</b> des locataires du parc conventionné <b>perçoivent une aide au logement.</b></li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>1 254 logements attribués</b>, dont 52,3 % à des salariés.</li></ul>	 <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Chiffre d'affaires</b> : <b>54,0 M€</b></li><li>• <b>Loyers</b> : <b>44,8 M€</b></li><li>• <b>Autofinancement net</b> : <b>2,9 M€</b>, soit 6,6 % des loyers.</li><li>• <b>Investissements</b> à hauteur de <b>49,2 M€</b></li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Résultat net</b> : <b>6,5 M€</b></li><li>• Annuités et produits financiers rapportés aux loyers : <b>48,1 %</b></li></ul>

### Faits marquants 2020

 <p><b>Mission sociale</b></p> <p>Notre mission sociale et nos projets ont été maintenus, avec notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• le déroulement d'un chantier « jeunes »,</li><li>• le partenariat avec l'association</li></ul> <p><i>Access,</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• le partenariat avec l'association <i>Vivre l'autisme,</i></li><li>• la participation au dispositif expérimental <i>D'abord Toit,</i></li><li>• plusieurs actions menées autour de la réduction des déchets et du tri sélectif.</li></ul>	 <p><b>Une organisation spécifique liée au confinement.</b></p> <p>De nombreuses réunions en distanciel ont été programmées dans le but de maintenir l'activité mais également le lien avec tous les collaborateurs, afin qu'aucun ne se sente isolé. Elles ont permis de capitaliser les solutions <i>ad hoc</i> mises en place et ont été de vrais lieux de partage d'expérience, pour répondre à toutes les situations. À l'instar de la mobilisation de tous les collaborateurs sur l'utilisation de Teams, nous avons mobilisé nos partenaires extérieurs.</p>
 <p><b>Entretien et rénovation du patrimoine</b></p> <p>Avancement de l'éradication des résidences classées E, F et G :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Sur les 1 900 logements initiaux à réhabiliter thermiquement :<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 1 017 logements sont réhabilités,</li><li>▪ 643 logements sont en cours de travaux (réception des travaux à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2021).</li></ul></li></ul>	<p><b>Participation aux dispositifs mis en place par Action Logement.</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 3F GE, dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville a contracté une Vefa sur la commune de Guebwiller.</li><li>• Dans le cadre du NPNRU, 3F GE s'est positionnée sur des fonciers de la Foncière Logement.</li><li>• Validation de la transformation d'un plateau de bureaux en 5 logements.</li><li>• Accompagnement des locataires fragiles vers les aides financières déployées par Action Logement Service.</li></ul>

## 3F Notre Logis (3FNL)

### Synthèse chiffrée 2020

 <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Patrimoine</b> : 11 281 lots, dont 11 028 logements répartis dans les départements de l'Aisne, du Nord, du Pas-de-Calais et de la Somme.</li><li>• 496 agréments.</li><li>• 582 logements mis en chantier.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• 412 logements entrés en gestion.</li><li>• 52 ventes réalisées.</li><li>• 40,3 % du parc accessible.</li></ul>	 <ul style="list-style-type: none"><li>• Effectif administratif : 101 CDI et CDD.</li><li>• Personnel de proximité : 37 CDI et CDD.</li><li>• 50 % de femmes dans l'encadrement.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• 1 327 heures d'insertion par l'activité, dans le cadre des marchés de travaux.</li></ul>
 <ul style="list-style-type: none"><li>• Taux de recouvrement : 98,9 %</li><li>• Taux de vacance logements : 0,73%</li><li>• Taux de rotation : 8,39 %</li><li>• 52,3 % des locataires du parc conventionné perçoivent une aide au logement.</li></ul>	 <ul style="list-style-type: none"><li>• Chiffre d'affaires : 79,0 M€</li><li>• Loyers : 54,3 M€</li><li>• Autofinancement net : 11,7 M€, soit 21,6 % des loyers.</li><li>• Investissements à hauteur de 49,2 M€</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• Résultat net : 13,0 M€</li><li>• Annuités et produits financiers rapportés aux loyers : 41 %</li></ul>

### Faits marquants 2020

 <ul style="list-style-type: none"><li>• 1<sup>er</sup> Octobre 2020, naissance de 3F Notre logis par voie de fusion-absorption de 3F Nord-Artois par Notre Logis. Doublement du patrimoine.</li><li>• 1<sup>er</sup> partenariat avec l'Organisme National de Vente d'Action Logement.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• Suite au Covid, mise en place d'un dispositif « Vigilance Séniors ».</li><li>• Engagement dans le domaine de la transition écologique par la signature d'une convention avec une association locale.</li></ul> <p><b>Vente de logements</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 34 promesses de vente et 28 actes authentiques dont ont été signés. Ces résultats ont permis de dégager une marge financière nette pour ex-Nord-Artois de 1,97 M€.</li><li>• 24 ventes à l'ONV sur Halluin avec une marge financière de 1,99 M€.</li></ul> <p><b>Accession sociale à la propriété de logements neufs</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 34 contrats de réservations PSLA ont été signés, 57 levées d'option PSLA et 4 terrains vendus.</li><li>• Lancement de la commercialisation de l'opération Carré Latin, rue Renan à Lille, via le dispositif du Bail Réel Solidaire (BRS)</li></ul>	 <p><b>Entretien et rénovation du patrimoine</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lancement des travaux de la réhabilitation de 302 logements à Amiens</li><li>• Fin de la rénovation du foyer Altitude, géré par les Papillons Blancs, accueillant des personnes en situation de handicap</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Renouvellement urbain de l'Alma, Roubaix</b> : 163 relogements en déconstruction à l'horizon 2024</li><li>• 3F Notre-Logis engagé dans le <b>défi Biodiversité</b> au niveau national</li><li>• <b>Livraison du premier bâtiment Bepos</b> à Lys-lez-Lannoy.</li></ul>
--	--

## 3F Résidences (3FR)

### Synthèse chiffrée 2020



- **Patrimoine possédé : 17 714 lots**, représentant **20 728 places** d'hébergement.
- **1 391 agréments** obtenus.
- **1 034 logements mis en chantier.**
- **1 374 logements entrés en gestion.**
- Taux de **recouvrement : 99,71 %**



- Effectif administratif : **50 CDI** et CDD.
- **60 % de femmes** dans l'encadrement supérieur.
- **21 823 heures** d'insertion par l'activité dans le cadre des marchés de travaux.



- **Chiffre d'affaires : 40,9 M€**
- **Loyers : 38,0 M€**
- **Autofinancement net : 8,5 M€** soit 22,3 % des loyers.
- **Investissements à hauteur de 75,4 M€**
- **Résultat net : 9,0 M€**
- **Annuités et produits financiers** rapportés aux loyers : **53,0 %**

### Faits marquants 2020



#### Développement

- **Les agréments obtenus ont dépassé de 16 % ceux de 2019**, malgré la pandémie, et ont concerné tous les publics : étudiants (23 %), jeunes actifs (24 %), salariés en mobilité (20 %), publics fragiles (25 %), seniors (7 %).
- Ils sont répartis à parts égales entre l'Île-de-France et les autres régions.



#### Livraisons

- Au total, une **progression de 56 % des livraisons** par rapport à 2019.
- Trois belles opérations livrées en PACA, à Nice, Juan-les-Pins et Marseille.
- Une douzième résidence mobilité livrée à Clichy-la-Garenne.
- Deux résidences pour jeunes à Champs-sur-Marne et Bures-sur-Yvette.



#### Relation clients et amélioration du patrimoine

- 102 gestionnaires, 235 résidences, 75 % du parc en l'Île-de-France et le reste dans 7 régions de France :
- 3F Résidences a continué à cultiver une relation de proximité importante avec ses clients en mettant à leur disposition un Espace Gestionnaires sur Internet et en mettant en œuvre des aménagements de redevances pour ceux dont l'activité a fortement souffert des mesures de confinement.
- 2 opérations de réhabilitation livrées pour 161 logements et 2 autres lancées.

## 3F Seine-et-Marne (3FS&M)

### Synthèse chiffrée 2020

 <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Patrimoine</b> : 8 762 lots, dont 8 745 logements et 17 commerces.</li><li>• <b>698 agréments obtenus.</b></li><li>• <b>408 logements mis en chantier.</b></li><li>• <b>569 logements entrés en gestion.</b></li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>58 ventes</b> réalisées.</li><li>• <b>5,2 % du parc accessible.</b></li><li>• <b>52,4 %</b> de logements en étiquettes <b>ABC.</b></li><li>• <b>8 %</b> de logements en étiquettes <b>EFG.</b></li></ul>	 <ul style="list-style-type: none"><li>• Effectif administratif : <b>50</b> CDI et CDD.</li><li>• Personnel de proximité : <b>65</b> CDI et CDD.</li><li>• <b>100 %</b> de femmes dans l'encadrement.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>33 525</b> heures d'insertion par l'activité (dans le cadre des marchés de travaux).</li></ul>
 <ul style="list-style-type: none"><li>• Taux de <b>recouvrement</b> : <b>98,86 %</b></li><li>• Taux de <b>vacance</b> logements : <b>0,85 %</b></li><li>• Taux de <b>rotation</b> : <b>6,96 %</b></li><li>• <b>45,7 % des locataires</b> du parc conventionné <b>perçoivent une aide au logement.</b></li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>665 logements attribués</b>, dont 70 % à des salariés.</li></ul>	 <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Chiffre d'affaires</b> : <b>56,9 M€</b></li><li>• <b>Loyers</b> : <b>44,4 M€</b></li><li>• <b>Autofinancement net</b> : <b>1,1 M€</b>, soit 2,5 % des loyers</li><li>• <b>Investissements</b> à hauteur de <b>79,3 M€</b></li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Résultat net</b> : <b>6,9 M€</b></li><li>• <b>Annuités et produits financiers</b> rapportés aux loyers : <b>47,6 %</b></li></ul>

### Faits marquants 2020

 <p><b>3F Seine-et-Marne :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• est désormais implantée à Saint-Pathus, Brou-sur-Chantereine, et Samois-sur-Seine.</li><li>• s'est développée au rythme de + 6 % entre 2019 et 2020.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• développe son offre d'accession sociale à la propriété avec deux projets, l'un à Champs-sur-Marne et l'autre à Claye-Souilly.</li><li>• livre une nouvelle résidence intergénérationnelle : 70 logements à Vaires-sur-Marne.</li></ul>	 <p><b>Entretien et rénovation du patrimoine</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Réhabilitations de résidences à Savigny-le-Temple, Torcy, Allée des Artistes et Belvédère, et Cesson.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• Avec le Plan d'investissement volontaire d'Action Logement et la signature d'un protocole partenarial, 3F Seine-et-Marne poursuit son projet de démolition des deux tours dites des Mézereaux à Melun.</li></ul>
 <p><b>Gestion du patrimoine</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La <b>vacance des parkings</b> diminue chaque année, passant de 16,43 % en 2019 à 15,14 % en 2020.</li></ul>	

## 3F Occitanie (3FOCC)

### Synthèse chiffrée 2020

 <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Patrimoine</b> : 8 174 lots, dont 7 970 logements répartis dans les départements de l'Aude, de l'Aveyron, du Gard, de la Haute-Garonne, de l'Hérault, des Pyrénées Orientales et du Tarn.</li><li>• <b>624 agréments</b>.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• 377 logements <b>mis en chantier</b>.</li><li>• 504 logements <b>entrés en gestion</b>.</li><li>• 16 <b>ventes</b> réalisées.</li><li>• 10,2 % du <b>parc accessible</b>.</li><li>• 43,5 % de logements en étiquettes <b>ABC</b>.</li><li>• 13 % de logements en étiquettes <b>EFG</b>.</li></ul>	 <ul style="list-style-type: none"><li>• Effectif <b>administratif</b> : 82 CDI et CDD.</li><li>• Personnel de <b>proximité</b> : 29 CDI et CDD.</li><li>• 25 % de femmes dans l'encadrement.</li><li>• 4 916 heures d'insertion par l'activité dans le cadre des marchés de travaux.</li></ul>
 <ul style="list-style-type: none"><li>• Taux de <b>recouvrement</b> : 97,63 %</li><li>• Taux de <b>vacance</b> logements : 3,00 %</li><li>• Taux de <b>rotation</b> : 10,4 %</li><li>• 65,0 % des <b>locataires</b> du parc conventionné perçoivent <b>une aide au logement</b>.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• 1 454 logements <b>attribués</b>, dont 53 % à des <b>salariés</b>.</li></ul>	 <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Chiffre d'affaires</b> : 40,4 M€</li><li>• <b>Loyers</b> : 34,4 M€</li><li>• <b>Autofinancement net</b> : 2,2 M€ soit 6,5 % des loyers.</li><li>• <b>Investissements</b> à hauteur de 59 M€</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Résultat net</b> : - 5,1 M€</li><li>• <b>Annuités et produits financiers</b> rapportés aux loyers : 52,4 %</li></ul>

### Faits marquants 2020

 <p><b>Patrimoine :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le patrimoine a dépassé la barre des <b>8.000 logements</b> ou équivalents logements.</li></ul> <p><b>Accession sociale à la propriété</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Développement de nos premières opérations en accession sociale dans les métropoles Montpellieraine (Grabels) et Toulousaine (Seilh). Leurs demandes d'agrément PSLA se feront en 2021, ainsi que leursancements commerciaux.</li></ul> <p><b>Développement du Patrimoine</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Opération E+C- : lancement des OS de notre première opération (32 logements à Saint-Sulpice-la-Pointe, Tarn) réalisée en MOD.</li><li>• Obtention de 624 agréments : nouveau record !</li></ul>	 <p><b>Entretien et rénovation du patrimoine</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• En 2020 nous avons inscrit <b>321</b> logements en <b>PIV démolition</b>. Nous ferons en 2021 nos premiers relogements et lancerons nos premiers OS.</li><li>• <b>Réhabilitation du quartier Saint-Jacques à Perpignan</b> : l'un des quartiers les plus pauvres de France, avec de nombreuses difficultés sociales (illettrisme, stupéfiants, ...). C'est un quartier dont le bâti est très ancien et nécessite une réhabilitation très lourde dans un contexte social et urbain très particulier. Nous avons lancé en 2020 la tranche la plus urgente (22 logements sur 110) et nous allons continuer en 2021 et 2022.</li></ul>
 <p><b>Gestion du patrimoine</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La vacance a continué à baisser.</li><li>• Poursuite de notre partenariat de longue date avec l'association <i>Le Touril</i> à qui nous mettons des logements à disposition, destinés à des femmes victimes de violences. À ce jour 350 femmes ont pu bénéficier de cet accompagnement, 50 sont actuellement logées dans un logement banalisé.</li></ul>	

## 3F Sud

### Synthèse chiffrée 2020

 <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Patrimoine : 10 350 lots</b>, dont 9 624 logements répartis dans les Alpes-de Haute-Provence, les Alpes-Maritimes, l'Ardèche, les Bouches-du-Rhône, le Gard, la Haute-Corse, les Hautes-Alpes, le Var et le Vaucluse.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>954 agréments.</b></li><li>• <b>573 logements mis en chantier.</b></li><li>• <b>357 logements entrés en gestion.</b></li><li>• <b>32 ventes</b> réalisées.</li><li>• <b>26 %</b> du parc accessible.</li><li>• <b>70,3 %</b> de logements en étiquettes ABC.</li><li>• <b>6,6 %</b> de logements en étiquettes EFG.</li></ul>	 <ul style="list-style-type: none"><li>• Effectif administratif : <b>114</b> CDI et CDD.</li><li>• Personnel de proximité : <b>39</b> CDI et CDD.</li><li>• <b>50 %</b> de femmes dans l'encadrement.</li><li>• <b>1 372</b> heures d'insertion par l'activité dans le cadre des marchés de travaux.</li></ul>
 <ul style="list-style-type: none"><li>• Taux de <b>recouvrement</b> : <b>98,82 %</b></li><li>• Taux de <b>vacance</b> logements : <b>1,89 %</b></li><li>• Taux de <b>rotation</b> : <b>7,66 %</b></li><li>• <b>49,7 %</b> des locataires du parc conventionné <b>perçoivent une aide au logement.</b></li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>1 236 logements attribués, dont 61,0 % à des salariés.</b></li></ul>	 <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Chiffre d'affaires</b> : <b>65,1 M€</b></li><li>• <b>Loyers</b> : <b>53,0 M€</b></li><li>• <b>Autofinancement net</b> : <b>1,1 M€</b>, soit <b>2,1 %</b> des loyers.</li><li>• <b>Investissements</b> à hauteur de <b>49,2 M€</b></li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Résultat net</b> : <b>-0,6 M€</b></li><li>• Annuités et produits financiers rapportés aux loyers : <b>52,2 %</b></li></ul>

### Faits marquants 2020

<ul style="list-style-type: none"><li>• Continuité de service assurée auprès de nos locataires pendant le confinement total de mars 2020, en continuant d'entretenir nos immeubles et de payer nos fournisseurs.</li><li>• Obtention d'<b>agréments pour 71 PSLA.</b></li><li>• Réorganisation de la <b>direction du développement et de la maîtrise d'ouvrage</b> avec la création de trois pôles.</li><li>• Mise en œuvre de la <b>nouvelle organisation territoriale</b> à la suite de la fusion opérée en 2019 avec l'installation de trois nouvelles agences à Marseille, La Garde et Nice. La <b>direction de la clientèle et des territoires</b> comprend maintenant cinq agences et trois antennes de gestion locative.</li><li>• Signature de la <b>CUS 3F Sud.</b></li></ul>	<b>Renouvellement urbain</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• À <b>Grasse</b>, 13 logements ont été livrés dans le centre historique, quartier ANRU.</li><li>• 3F Sud a poursuivi la concertation avec la ville, les habitants et l'État sur la restructuration du <b>quartier des Fleurs de Grasse</b> (542 logements en QPV mais pas en quartier ANRU), laquelle doit déboucher sur la démolition totale de cet ensemble immobilier après accord de l'État. Début 2021 le préfet des Alpes-Maritimes a donné son accord pour la démolition.</li></ul> <b>Vente de logements</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>32 ventes</b> aux locataires ont été réalisées et <b>44 promesses de vente</b> ont été signées, soit 254 ventes depuis 2009. Aucun logement n'a été cédé à l'ONV</li></ul>
<b>Gestion du patrimoine</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>1 236</b> logements attribués.</li></ul>	<b>Projets phares 2021</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lancer le projet de <b>démolition/reconstruction</b> des Fleurs de Grasse.</li><li>• Lancement de la plateforme de commercialisation <b>AL'IN.</b></li><li>• Mettre en place la <b>gestion en flux.</b></li><li>• Augmenter la proportion de <b>maîtrise d'ouvrage</b> dans la production.</li></ul>
<b>Entretien et amélioration du patrimoine</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>10,3 M€</b> ont été consacrés à l'amélioration et à l'entretien du patrimoine.</li><li>• 3F Sud a lancé la réhabilitation de <b>71 logements</b> dont 8 en réhabilitation thermique à Mougins.</li></ul>	

# Clairsienne

## Synthèse chiffrée 2020

 <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Patrimoine : 13 745 lots</b>, dont 12 493 logements répartis dans les départements de la Charente-Maritime, de la Dordogne, de la Gironde, des Landes, du Lot-et-Garonne et des Pyrénées Atlantiques.</li><li>• <b>458 agréments.</b></li><li>• <b>346 logements mis en chantier.</b></li><li>• <b>442 logements entrés en gestion.</b></li><li>• <b>53 ventes</b> réalisées.</li><li>• <b>50,3 %</b> du parc accessible.</li><li>• <b>72,5 %</b> de logements en étiquettes ABC.</li><li>• <b>1,8 %</b> de logements en étiquettes EFG.</li></ul>	 <ul style="list-style-type: none"><li>• Effectif administratif : <b>180</b> CDI et CDD.</li><li>• Personnel de proximité : <b>52</b> CDI et CDD.</li><li>• <b>33 %</b> de femmes dans l'encadrement.</li><li>• <b>2 367 (+ 422)</b> heures d'insertion par l'activité dans le cadre des marchés de travaux.</li></ul>
 <ul style="list-style-type: none"><li>• Taux de <b>recouvrement</b> : <b>99,31%</b></li><li>• Taux de <b>vacance</b> logements : <b>0,72 %</b></li><li>• Taux de <b>rotation</b> : <b>7,41 %</b></li><li>• <b>50,1 %</b> des <b>locataires</b> du parc conventionné <b>perçoivent une aide au logement.</b></li><li>• <b>1.266 logements attribués</b>, dont 57,8 % avec un demandeur ou co-demandeur salariés du secteur privé.</li></ul>	 <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Chiffre d'affaires</b> : <b>73,8 M€</b></li><li>• <b>Loyers</b> : <b>61,2 M€</b></li><li>• <b>Autofinancement net</b> : <b>6,8 M€</b>, soit 11,1 % des loyers</li><li>• <b>Investissements</b> à hauteur de <b>49,2 M€</b></li><li>• <b>Résultat net</b> : <b>15,2 M€</b></li><li>• Annuités et produits financiers rapportés aux loyers : <b>49,3 %</b></li></ul>

## Faits marquants

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Signature de la <b>convention de ZAC</b> Centre Bourg à <b>Saint-Jean-d'Illac</b>.</li><li>• Signature du <b>traité de concession</b> Champ-Pinson à <b>Nieul-sur-Mer</b>.</li><li>• Lancement commercial sur 4 résidences de l'offre <b>Bail Réel Solidaire (BRS)</b> auprès des occupants.</li><li>• <b>Vente du siège social</b> de Clairsienne pour 6 M€.</li><li>• <b>Crise sanitaire</b> : impacts forts sur les opérations immobilières (délai et volume), impacts sur les ventes en accession ou de patrimoine, impacts contenus sur l'activité locative (taux d'impayé, créances irrécouvrables...), vecteur d'accélération du processus de transformation de la société avec notamment la généralisation du télétravail</li></ul>
---	---

## Immobilière Atlantic Aménagement (IAA)

### Synthèse chiffrée 2020

---



- **Patrimoine** : 18 289 lots, dont 17 362 logements répartis dans les départements de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux Sèvres, de la Gironde, de la Vendée et de la Vienne.

- **844 agréments.**
- **620 logements mis en chantier.**
- **222 logements entrés en gestion.**
- **150 ventes** réalisées.
- **71,8 %** du parc accessible
- **57 %** de logements en étiquettes ABC.
- **14 %** de logements en étiquettes EFG.



- Effectif **administratif** : 222 CDI et CDD.
- Personnel **de proximité** : 53 CDI et CDD.
- **40 % de femmes** dans l'encadrement.

- **10 139** heures d'insertion par l'activité dans le cadre des marchés de travaux.



- Taux de **recouvrement** : 99,29 %
- Taux de **vacance** logements : 0,24 %
- Taux de **rotation** : 9,26 %
- **52,6 %** des **locataires** du parc conventionné **perçoivent une aide au logement.**

- **1 642 logements attribués, dont 57,9 % à des salariés.**



- **Chiffre d'affaires** : 104,6 M€
- **Loyers** : 77,7 M€
- **Autofinancement net** : 13,9 M€, soit 17,9 % des loyers.
- **Investissements** à hauteur de 49,2 M€

- **Résultat net** : 17,8 M€
- Annuités et produits financiers rapportés aux loyers : 40,2 %

### Faits marquants 2020

---



- Crise sanitaire.
- Reconstitution de la certification **Qualibail**.
- Reconstitution des labellisations **Habitat Senior Service** et **Cap'Autonomie** avec la mention excellence.
- Lancement du dispositif **Easy Contact** permettant la digitalisation de la relation clientèle et le traitement des réclamations.

#### Vente de logements :

- Mise en place de **nouveaux outils** métiers au service de la dynamique de vente :
  - Gravity : digitalisation du suivi du plan de vente et de la commercialisation des biens,
  - Localoc : optimisation du processus de mobilité.

#### Accession sociale :

- Vente de **16 logements en PSLA**, fin décembre 2020.

## Immobilière Basse Seine (IBS)

### Synthèse chiffrée 2020

 <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Patrimoine</b> : 15 197 lots, dont 15 036 logements répartis dans les départements du Calvados, de l'Eure, de la Manche et de la Seine-Maritime.</li><li>• <b>245 agréments</b>.</li><li>• <b>127 logements mis en chantier</b>.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>155 logements entrés en gestion</b>.</li><li>• <b>175 ventes</b> réalisées.</li><li>• <b>15,4 %</b> du parc accessible.</li><li>• <b>58,7 %</b> de logements en étiquettes ABC.</li><li>• <b>10,8 %</b> de logements en étiquettes EFG.</li></ul>	 <ul style="list-style-type: none"><li>• Effectif <b>administratif</b> : <b>101</b> CDI et CDD.</li><li>• Personnel <b>de proximité</b> : <b>95</b> CDI et CDD.</li><li>• <b>20 % de femmes</b> dans l'encadrement.</li><li>• <b>12 246</b> heures d'insertion par l'activité dans le cadre des marchés de travaux.</li></ul>
 <ul style="list-style-type: none"><li>• Taux de <b>recouvrement</b> : <b>98,53%</b></li><li>• Taux de <b>vacance</b> logements : <b>2,32 %</b></li><li>• Taux de <b>rotation</b> : <b>11,01 %</b></li><li>• <b>53,7 % des locataires</b> du parc conventionné <b>perçoivent une aide au logement</b>.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>1 842 logements attribués</b>, dont <b>53,7 %</b> à des salariés.</li></ul>	 <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Chiffre d'affaires</b> : <b>85,7 M€</b></li><li>• <b>Loyers</b> : <b>69,1 M€</b></li><li>• <b>Autofinancement net</b> : <b>7,6 M€</b>, soit <b>11,1 %</b> des loyers.</li><li>• <b>Investissements</b> à hauteur de <b>49,2 M€</b></li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Résultat net</b> : <b>17,7 M€</b></li><li>• Annuités et produits financiers rapportés aux loyers : <b>39,6 %</b></li></ul>

### Faits marquants 2020

 <ul style="list-style-type: none"><li>• Accompagnement des locataires dans le cadre de la <b>crise sanitaire</b> : appel des personnes isolées, adaptation des modalités de recouvrement...</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• Poursuite du déploiement de l'outil de rapprochement de l'offre et de la demande de logement (<i>Symbiose</i>).</li><li>• <b>Vente de 175 logements</b> dont 102 à l'ONV.</li><li>• Intégration dans le cadre du <b>plan d'investissement volontaire</b> (PIV), d'une future démolition de 44 logements à Fécamp.</li></ul> <p><b>Accession sociale à la propriété</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Livraison</b> de 6 logements en PSLA sur la commune de Carpiquet (Caen-la-Mer).</li><li>• <b>2 levées d'options</b> (PSLA de l'opération Linné à Rouen).</li><li>• <b>Lancement de la commercialisation</b> de 23 logements à Colombelles (Caen-la-Mer).</li></ul>	 <p><b>Entretien et rénovation du patrimoine</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Première réalisation dans le cadre des conventions <b>ANRU</b> : démolition de 90 logements à Cléon, réhabilitation de 106 logements sur Val de Reuil.</li><li>• Mise en œuvre d'une politique de <b>réhabilitation énergétique</b> permettant de garantir la qualité du patrimoine et de diminuer la quittance globale des locataires (baisse des charges) :<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>156 réhabilitations thermiques</b></li><li>• <b>169 réhabilitations non thermiques</b>.</li></ul></li><li>• Livraison de deux <b>chaufferies bois collectives</b> sur deux résidences totalisant 380 logements, permettant une réduction drastique des émissions de gaz à effet de serre et une baisse sensible des charges de chauffage.</li></ul>
 <p><b>Démarches innovantes</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Impression 3D</b> d'un espace d'accueil gardien, à Harfleur</li><li>• Lancement d'un projet de <b>maintenance prédictive des ascenseurs</b>, avec en prévision une baisse des pannes de ces équipements.</li></ul>	

## Immobilière Rhône-Alpes (IRA)

### Synthèse chiffrée 2020



- **Patrimoine en Rhône-Alpes** : 19 422 lots, dont 19 223 logements répartis dans les départements de l'Ain, de la Haute Savoie, de l'Isère, de la Loire, du Rhône, de la Saône-et-Loire et de la Savoie.
- **646 agréments.**
- **453 logements entrés en gestion.**
- **145 ventes** réalisées.
- **46 %** du parc accessible.
- **48,2 %** de logements en étiquettes ABC.
- **16,1 %** de logements en étiquettes EFG.



- Effectif administratif : **174** CDI et CDD.
- Personnel de proximité : **118** CDI et CDD.
- **83 %** de femmes dans l'encadrement.
- **7 347** heures d'insertion par l'activité dans le cadre des marchés de travaux.



- Taux de **recouvrement** : **98,65 %**
- Taux de **vacance** logements : **1,50 %**
- Taux de **rotation** : **8,2 %**
- **51,6 %** des locataires du parc conventionné **perçoivent une aide au logement.**
- **1 780 logements attribués, dont 62,9 % à des salariés.**



- **Chiffre d'affaires** : **115,8 M€**
- **Loyers** : **93,2 M€**
- **Autofinancement net** : **9,5 M€** soit **10,2 %** des loyers.
- **Investissements** à hauteur de **89,4 M€**
- **Résultat net** : **24,0 M€**
- Annuités et produits financiers rapportés aux loyers : **43,3 %**

### Faits marquants 2020



- Engagement d'une démarche d'agrément de la société en qualité **d'organisme de foncier solidaire (OFS)** afin de favoriser l'accès social dans le neuf et de permettre la cession de logements en bail réel solidaire dans le cadre de la vente HLM.
  - Lauréat du fonds de l'innovation ALINOV pour deux projets : CONNEX, plateforme de **gestion des objets connectés**, en association avec Immobilière Basse-Seine et DATA-PRIX, constitution d'une **base de données de prix** de travaux, avec Immobilière 3F.
  - Nouveau **contrat espaces verts** avec de nouvelles exigences environnementales, portant sur 10 465 logements.
- Accession sociale à la propriété**
- Signature de **160** promesses de vente et **145** actes authentiques sur le parc ancien, soit **0,63 %** du patrimoine.
  - Le stock à la vente compte **1 293** logements répartis dans **89** programmes.
  - Signature de la première vente à l'Opérateur National de Vente : immeuble de 57 logements à Lyon.
- Production nouvelle**
- **646 demandes d'agréments** déposées pour développer une offre nouvelle abordable dans les territoires où les besoins sont les plus importants : agglomération lyonnaise et zone frontalière franco-suisse.



- Entretien et rénovation du patrimoine**
- Poursuite des opérations d'adaptation et de renouvellement du patrimoine avec la signature de 5 conventions **ANRU** : Villefontaine (38), L'Isle-d'Abeau (38), Rive de Gier (42), Lyon 8<sup>e</sup> (69) et Villefranche-Gleizé (69).
  - **19 millions d'investissement** réalisés en travaux sur le patrimoine à fin 2020, dont des travaux **d'amélioration thermique sur 1 848 logements.**
  - Rénovation d'**équipements techniques** : 16 ascenseurs, 3 chaufferies et 195 chaudières individuelles au gaz.



- Gestion du patrimoine**
- Les antennes de gestion ont **mis en location** 351 logements dans la Métropole de Lyon et le Rhône, 75 dans le sillon alpin et 42 dans l'Isère.
  - Les **salariés** d'entreprises du secteur privé ont représenté **63 %** des baux signés, et **270** jeunes actifs de moins de 30 ans ont été logés.
  - Le taux de **vacance des parkings** a continué de diminuer, passant à **19,58 %**

### 2.3.1. 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.

### 2.3.2. AUTOCONTRÔLE

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

### 2.3.3. 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'article L225-211 du code de commerce.

## 2.4. INFORMATIONS SUR LA DÉTENTION DU CAPITAL : SEUIL DE PARTICIPATION DES SALARIÉS AU CAPITAL SOCIAL

Les actions du FCPE « ÉPARGNE PARTICIPATIONS 3F » qui détenait 0,28 % du capital d'Immobilière 3F à fin 2019 ont été vendues en intégralité en 2020 à Action Logement Immobilier.

## 2.5. ATTRIBUTION GRATUITE D' ACTIONS – OPTIONS D' ACHAT OU DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS RÉSERVÉES AU PERSONNEL SALARIÉ ET AUX DIRIGEANTS DE LA SOCIÉTÉ

Aucune attribution d'actions ou option d'achat ou de souscription n'a été consentie au titre de l'exercice écoulé.

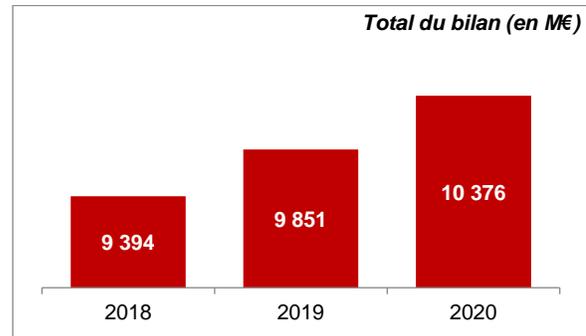
## 2.6. AFFECTATION DU RÉSULTAT

### 2.6.1. 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.

## 2.6.2. EXAMEN DES COMPTES ET RÉSULTATS

### • Bilan



Le total du bilan (10 376 M€ à fin 2020) augmente de 524,7 M€ (+ 5,3 %) en 2020 par rapport à 2019.

L'actif net immobilisé s'élève à 9 779 M€ et progresse de 377 M€, soit + 4 %, principalement sous l'effet du développement du parc de la société et de l'entretien du patrimoine.

Il représente 94,2 % du total du bilan en 2020 contre 95,4 % en 2019.

L'actif net circulant s'élève à 595,6 M€, en progression de 148,9 M€ par rapport à 2019. Cette progression s'explique en grande partie par l'augmentation du niveau de trésorerie par rapport à 2019. On note également une augmentation de 7,6 M€ des subventions à recevoir à 147,1 M€ à fin 2020.

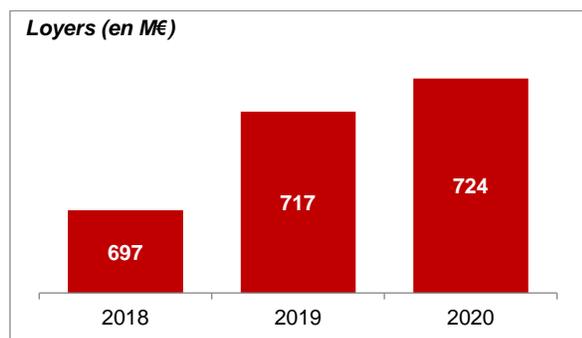
Au passif, les capitaux propres s'élèvent au 31 décembre 2020 à 4 943 M€, en augmentation de 323,7 M€ par rapport à 2019. Cette variation est due notamment :

- au résultat de l'année 2020 diminué des dividendes distribués sur le résultat 2019, soit 267 M€ ;
- aux augmentations de capital de 73,4 M€ souscrites par Action Logement Immobilier courant 2020 ;
- à la diminution des subventions nettes de 16,7 M€ (34 M€ de subventions ayant été remontées aux résultats contre 17,2 M€ de nouvelles notifications).

Les provisions pour risques et charges, soit 65,9 M€, progressent de 2,8 M€ par rapport à 2019. Cette variation s'explique en grande partie par l'augmentation de la provision retraite.

Les dettes progressent de 185,4 M€ par rapport à 2019 soit + 3,6 %. Elles sont composées pour l'essentiel d'emprunts, lesquels atteignent 4 963 M€ à fin 2020, contre 4 778 M€ en 2019, soit une hausse de 184 M€.

- **Loyers et chiffre d'affaires**

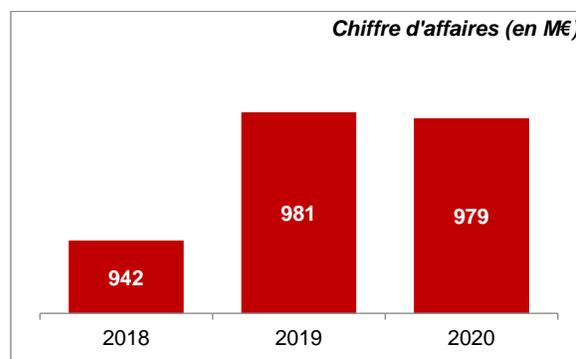


Les loyers quittancés en 2020 s'établissent à 723,9 M€, en progression de 6,8 M€, soit + 0,9 % par rapport à 2019. Cette faible progression s'explique par l'augmentation de 8,4 M€ par rapport à 2019 de la charge liée à la RLS en 2020 (29,7 M€). Le coût de la RLS au niveau national est passé de 900 millions d'euros en 2019 à 1,3 milliard d'euros en 2020 conformément à la clause de revoyure signée le 25 avril 2019 entre l'État, l'USH et les différentes fédérations (ESH, OPH, COOP, FNAR), Action Logement et la Caisse des Dépôts. Pour rappel, cette progression de la RLS est compensée partiellement par la baisse de 300 millions d'euros par an des contributions des bailleurs sociaux au Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) via la cotisation CGLLS. Ces 300 millions d'euros sont compensés par Action Logement par un apport équivalent au FNAP.

Le SLS (8,5 M€) affiche une progression de 0,9 M€ par rapport à 2019 en raison d'une augmentation de 5 % du nombre de personnes assujetties avec un dossier complet, progression liée pour une partie à la hausse du nombre de personnes enquêtées (+1 point par rapport au nombre de logements conventionnés).

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 979,1 M€ en 2020 en diminution de 1,8 M€ par rapport à 2019. Cette diminution, alors que les loyers progressent de 0,9 % par rapport à 2019, s'explique par :

- la diminution des ventes aux accédants (accession dans le neuf) avec un chiffre d'affaires comptabilisé de 8,3 M€ en 2020 contre 13,4 M€ en 2019 ;
- la baisse de 6,2 M€ de la récupération des charges locatives qui provient d'une approche plus fine des provisions appelées aux locataires mais également d'un nombre de programmes non régularisés plus importants.



- **Marge brute locative**

Les autres produits locatifs (4,7 M€) ont augmenté de 0,7 M€ par rapport à 2019 en raison principalement de la facturation en 2020 des pénalités de non-réponse à l'enquête occupation, cette enquête étant réalisée une année sur deux. On note par ailleurs une progression des revenus liés aux antennes relais avec la mise en place d'antennes 5G.

Les créances considérées comme irrécouvrables à la fin de l'exercice s'établissent à 8,7 M€, soit 1,1 M€ de moins qu'en 2019.

L'écart sur charges récupérables s'est élevé à 6,6 M€ en 2020 soit + 0,5 M€ par rapport à l'année précédente.

Cette variation s'explique notamment par une augmentation des lots « indisponibles à démolir » en raison des relogements réalisés en 2020.

La marge brute locative représente 78,7 % des loyers quittancés contre 78,1 % en 2019.

Les frais de personnel de proximité non récupérables s'élèvent à 30,7 M€ en progression de 3,5 M€ (+ 13 %). Cette évolution intègre :

- les évolutions salariales (NAO + Ancienneté) ;
- une baisse du taux de récupération (44,1 % en 2020) de 4,2 points par rapport à 2019 qui

entraînent une charge supplémentaire de près de 2 M€. Cette baisse du taux de récupération s'explique notamment par la progression du nombre de gardiens en « restriction médicale » en lien avec la crise sanitaire.

- Une augmentation de 0,5 M€ des primes exceptionnelles de pouvoir d'achat qui se sont élevées à 0,9 M€ en 2020.
- Une augmentation des provisions « congés payés et Compte Épargne Temps » de 0,8 M€ liée à une diminution des jours de congés posés par les collaborateurs en raison de la crise sanitaire et à des placements de jours sur le CET plus importants en 2020 qu'en 2019.

Les charges externes de gestion locative non récupérables représentent 73,4 M€, en diminution de 1,8 M€ (- 2,4 %) par rapport à 2019. Elles représentent 10,1 % des loyers :

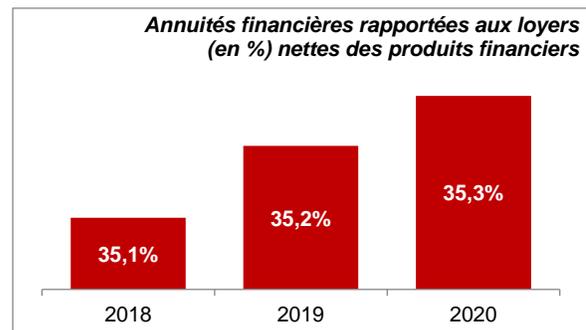
- le montant net des EDL (17 M€) diminue de 0,2 M€ en raison de la diminution de la rotation (5,82 % en 2020 vs 6,44 % en 2019). Cet effet est en grande partie compensé par la progression du coût moyen de 7,3 % (2 864 € en 2020) et par une baisse du taux de récupération de 35 % par rapport à 2019 en raison de la suspension des EDL contradictoires à compter de mars ;
- une diminution de 0,5 M€ des dépenses d'entretien réparation (12,3 M€ en 2020) ;
- une diminution de 1,2 M€ des autres charges externes de gestion locative en raison de la diminution de 0,5 M€ des honoraires d'avocats (en lien avec la suspension des procédures contentieuses une partie de l'année), d'une diminution de 0,5 M€ des diagnostics amiante à la relocation en lien avec la baisse de la rotation et le report de la réalisation de certains diagnostics techniques en 2021 pour 0,3 M€.

Les dépenses de gros entretien et de garanties totales sur le parc locatif s'élèvent à 36,8 M€ en diminution de 3,2 M€ par rapport à 2019. Cette diminution s'explique par des retards constatés sur certains chantiers en raison de la crise sanitaire aux deuxième et troisième trimestres.

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

Les impôts et taxes, essentiellement constitués des taxes foncières, diminuent de 1,3 % par rapport à 2019 soit -1,0 M€. Cette diminution s'explique notamment par le volume des logements vendus qui sortent du patrimoine taxable.

Les annuités d'emprunts à 260,3 M€ augmentent de 1,3 % par rapport à 2019, soit un rythme inférieur à celui des loyers logements. Cette progression limitée s'explique principalement par la baisse du taux du livret A au 1<sup>er</sup> février 2020.



Les autres produits divers (13,3 M€) augmentent de 7,6 M€ par rapport à 2019 en raison notamment de l'augmentation de 6,8 M€ des ventes de Certificats d'Économie d'Énergie (9 M€ vendus en 2020) et par une remise commerciale de 1,5 M€ d'intérêts qui a été accordée par la CDC (enveloppe annuelle de 50 M€ de remises commerciales d'intérêt pendant 3 ans).

Les frais de personnel administratif ont progressé de 8,5 M€ en 2020 par rapport à 2019 soit + 8,8 %. Cette évolution intègre d'une part, l'augmentation des effectifs moyens CDI (+ 51 avec près de 1 300 salariés à fin 2020), les évolutions salariales (NAO + Ancienneté), ainsi qu'une augmentation de 2,1 M€ des provisions « congés payés et Compte Épargne Temps » (même effet que sur le personnel de proximité).

Les coûts administratifs et de structure ont augmenté de 3,0 M€ par rapport à 2019 soit +13,3 %. Cette augmentation s'explique par une progression de près de 2 M€ du poste « loyers » liée à la location de bureaux à Paris et par l'achat de fournitures de protection pour les salariés en lien avec la crise sanitaire (1,3 M€ dont à 0,4 M€ refacturés aux filiales mais sur une autre ligne budgétaire). On note par ailleurs une augmentation de 0,7 M€ des frais

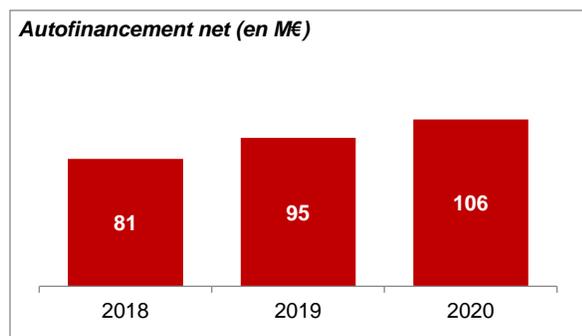
d'honoraires liée notamment au projet de modernisation du service clientèle et une diminution des frais de communication interne.

Les autres charges diverses se sont élevées à 1,1 M€ en 2020 soit la moitié du montant de 2019.

Cette diminution s'explique notamment pour 0,6 M€ par la diminution des dépenses d'assurance dommage ouvrage liée à la diminution des ordres de service en Maîtrise d'Ouvrage Directe.

Le coût des cotisations CGLLS (24,4 M€) ont diminué de 4,9 M€ par rapport à 2019. Cette diminution est à mettre en parallèle avec l'augmentation de la RLS commentée précédemment dans cette note. Le dispositif de lissage de la cotisation de base, qui intègre en 2020 la baisse de 300 M€ des contributions des bailleurs sociaux au Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP), représentait une charge de 5,2 M€ en 2019 et est devenu un produit de 1 M€ en 2020.

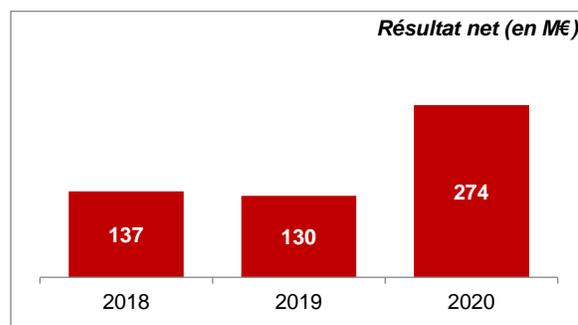
#### • Autofinancement



L'autofinancement net qui intègre les produits et charges exceptionnelles ainsi que l'impôt sur les sociétés, s'établit à 106,5 M€ (14,7 % des loyers) contre 94,8 M€ en 2019 (13,2 % des loyers).

Les éléments exceptionnels d'autofinancement représentent en 2020 une charge nette de 1,95 M€ soit un montant proche de celui de 2019 (charge de 2,8 M€).

#### • Résultat



Le résultat d'exploitation s'élève à 100,6 M€, en progression de 6 M€. Outre l'évolution des éléments d'exploitation mentionnés ci-dessus, on note la progression plus rapide des amortissements techniques (+ 9,2 M€ soit + 3,6 %) que celle des amortissements des emprunts locatifs (+ 6 M€ soit + 3,1 %).

Les dotations nettes aux provisions d'exploitation représentent comme en 2019 une charge de l'ordre de 4,1 M€. Le montant de la provision retraite a augmenté de 2 M€ en 2020 en raison de la prise en compte d'un taux d'actualisation de 0,45 % en 2020 contre 0,56 % en 2019.

Le résultat financier, négatif car constitué pour l'essentiel des charges d'intérêts des emprunts, s'élève à - 55,8 M€ soit une charge inférieure de 2,1 M€ par rapport à 2019. Cette diminution s'explique par la baisse du taux du livret A à 0,5 % (contre 0,75 % auparavant) au 1<sup>er</sup> février 2020.

Le résultat exceptionnel s'élève à 230 M€ en progression de 136,8 M€ par rapport à l'année précédente.

Les marges sur ventes aux locataires (162,3 M€), composées de 108 M€ de ventes auprès de l'ONV et de 54 M€ de ventes directes aux locataires, progressent de 97 M€ par rapport à 2019. Cette progression s'explique par le report de certaines ventes à l'ONV initialement prévues en 2019 pour 58 M€ additionné aux autres nouvelles ventes à l'ONV réalisées durant l'année.

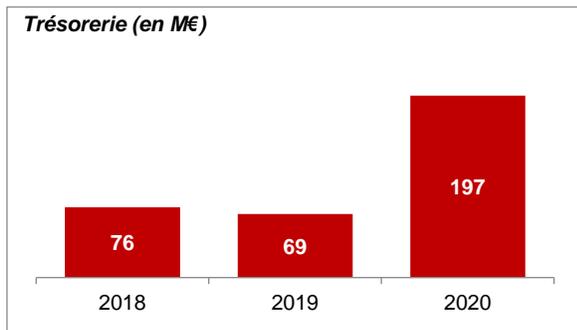
Les marges sur autres ventes d'actifs qui génèrent un produit de 34,4 M€ en 2020 contre 2,5 M€ en 2019 sont composées notamment :

- des plus-values sur les cessions des résidences de Brunoy et Fresnes (9,6 M€) cédés à RLF dans le cadre d'un échange de

patrimoines. Le coût d'acquisition du programme de Massy s'élève à 4,5 M€ et est comptabilisé dans l'Emploi Ressources et non dans le compte de résultat ;

- des plus-values d'échange de titres suite à la fusion entre Notre Logis et 3F NA qui génère une revalorisation des titres dans les comptes d'Immobilier 3F de la nouvelle entité fusionnée de 23,4 M€. Cette opération n'a aucun impact sur la trésorerie d'I3F.

#### • Trésorerie au 31 décembre



La trésorerie comptable s'élève à 197 M€ à fin 2020 soit un niveau supérieur de 128 M€ à celui de 2019. Elle représente près de 1 500 € par logement à fin 2020.

La vente d'actifs a généré un apport de trésorerie de 234 M€ (en augmentation de 150 M€ par rapport à 2019), dont 213 M€ proviennent des ventes aux locataires et 20 M€ des ventes d'actifs hors Groupe (avec pour moitié la vente des programmes à RLF). Sur les ventes aux locataires, les deux tiers proviennent des ventes à l'ONV et un tiers de la vente directe aux locataires.

L'augmentation de capital réalisée par ALI représente 73,5 M€. Sur ce montant, 58,5 M€ provient de

l'enveloppe ALI 2019 et 15 M€ ont été apportés en complément afin qu'I3F achète des titres de la SAEM de Yerres. Immobilière 3F a de son côté augmenté le capital de ses filiales à hauteur de 23,8 M€, conformément aux enveloppes ALI 2019.

3F Sud et 3F Occitanie avaient reçu en 2019 par anticipation une grande partie de l'enveloppe ALI 2019 qui leur était dédiée (respectivement 10,4 M€ et 6,2 M€). Les dividendes versés par Immobilière 3F se sont élevés à 6,5 M€ et ont été calculés à partir d'un taux de distribution de 2,25 %.

Bien que les dépenses de promotion (439 M€ en 2020) aient diminué de 10 % par rapport à 2019, la consommation de fonds propres a progressé sur cette activité et s'est élevée à 97 M€. Les mobilisations d'emprunts (316 M€ en 2020) ont diminué de 123 M€ par rapport à 2019 avec notamment une diminution de plus de moitié des emprunts Action Logement (38 M€ encaissés en 2020 contre 89 M€ en 2019). Les mobilisations d'emprunts ont été décalés en 2021, lorsque cela était possible, afin de rester en cohérence avec le niveau des dépenses de promotion et d'assurer un niveau de trésorerie maîtrisé.

Les dépenses d'amélioration (162 M€) ont diminué de près de 20 % par rapport à 2019 alors que le volume de réhabilitation a progressé par rapport à 2019. Cette diminution s'explique par la baisse des dépenses relatives aux nombreux ordres de service lancés en 2017 et 2018 dans le cadre du PHBB.

Il est à noter que sur le long terme, le niveau de trésorerie devrait diminuer en raison de la baisse du potentiel financier constatée dans le Plan à Moyen Terme.

Compte de résultat budgétaire en milliers d'euros	Réel	Réel	Réal 2020 / Réel 2019	
	2019	2020	K€	%
Loyers quittancés	717 066	723 861	6 796	0,9%
Autres produits locatifs	4 013	4 729	716	17,8%
Pertes sur créances irrécouvrables	-9 768	-8 670	1 097	-11,2%
Ecart sur charges récupérables	-6 117	-6 587	-470	7,7%
<b>Produits locatifs nets</b>	<b>705 194</b>	<b>713 332</b>	<b>8 138</b>	<b>1,2%</b>
Frais de personnel de proximité NR	-27 190	-30 734	-3 544	13,0%
<b>Charges externes de gestion locative NR</b>	<b>-75 236</b>	<b>-73 415</b>	<b>1 821</b>	<b>-2,4%</b>
<i>Etat des lieux nets</i>	-16 974	-16 815	160	-0,9%
<i>Entretien-réparations</i>	-12 760	-12 294	466	-3,6%
<i>Autres charges externes de gestion locative</i>	-45 502	-44 306	1 195	-2,6%
Gros entretien locatif	-40 055	-36 827	3 228	-8,1%
Surcoût travaux amiante	-2 360	-2 391	-31	1,3%
<b>Charges brutes locatives</b>	<b>-144 841</b>	<b>-143 367</b>	<b>1 474</b>	<b>-1,0%</b>
<b>Marge brute locative</b>	<b>560 353</b>	<b>569 965</b>	<b>9 612</b>	<b>1,7%</b>
Impôts et taxes	-82 824	-81 780	1 044	-1,3%
<b>Annuités d'emprunts</b>	<b>-257 048</b>	<b>-260 343</b>	<b>-3 294</b>	<b>1,3%</b>
<i>Intérêts des emprunts bruts</i>	-62 471	-60 758	1 713	-2,7%
<i>Intérêts compensateurs</i>	-321	-94	227	-70,8%
<i>Intérêts immobilisés</i>	769	1 489	720	93,6%
<i>Amortissement des emprunts locatifs</i>	-195 025	-200 980	-5 955	3,1%
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM	17 936	19 896	1 960	10,9%
Autres produits divers (dont Mutualisation créditrice)	5 704	13 259	7 555	132,5%
Frais de personnel administratifs	-96 861	-105 407	-8 546	8,8%
<b>Coûts administratifs et de structure</b>	<b>-22 558</b>	<b>-25 557</b>	<b>-2 999</b>	<b>13,3%</b>
<i>Charges externes administratives et de structure</i>	-22 493	-25 487	-2 994	13,3%
Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM	-65	-70	-5	7,6%
<i>Autres charges diverses (dont Mutualisation débitrice)</i>	-2 183	-1 091	1 092	-50,0%
Cotisations CGLLS et ANCOLS	-29 275	-24 398	4 877	-16,7%
Produits financiers nets	4 593	5 040	447	9,7%
<b>Autres charges sur l'autofinancement</b>	<b>-462 516</b>	<b>-460 381</b>	<b>2 135</b>	<b>-0,5%</b>
<b>Autofinancement courant</b>	<b>97 838</b>	<b>109 584</b>	<b>11 746</b>	<b>12,0%</b>
<i>Éléments exceptionnels de l'autofinancement</i>	-2 790	-1 940	850	-30,5%
<i>IS</i>	-265	-1 155	-890	335,3%
<b>Autofinancement net</b>	<b>94 783</b>	<b>106 489</b>	<b>11 706</b>	<b>12,4%</b>
(Amortissement des emprunts locatifs)	195 025	200 980	5 955	3,1%
Variation du stock d'intérêts compensateurs	321	94	-227	-70,8%
Amortissements techniques	-252 440	-261 648	-9 207	3,6%
Amortissements exceptionnels	-7 324	-1 884	5 440	-74,3%
Pertes sur remplacement ou démolitions	-634	-1 480	-846	133,5%
Reprise sur subv. d'investissement	41 250	40 253	-997	-2,4%
<b>Marge sur ventes d'actifs</b>	<b>67 132</b>	<b>196 721</b>	<b>129 589</b>	<b>193,0%</b>
<i>Marge sur ventes aux locataires</i>	64 619	162 304	97 685	151,2%
<i>Marge sur autres ventes d'actifs</i>	2 513	34 417	31 904	1269,5%
<b>Dotations nettes aux provisions d'exploitation</b>	<b>-4 014</b>	<b>-4 145</b>	<b>-131</b>	<b>3,3%</b>
<i>Dotation nette de provisions clients</i>	-653	-4 414	-3 760	575,6%
<i>Dotation nette de provisions pour gros entretien</i>	2 630	637	-1 994	-75,8%
<i>Dotation nette à la provision retraite</i>	-5 152	-2 044	3 108	-60,3%
<i>Dot. nettes aux autres provisions d'exploitation</i>	-838	1 676	2 514	-299,9%
Dot. nettes aux provisions financières	0	-69	-69	
Dot. nettes aux provisions exceptionnelles	-4 487	-1 682	2 805	-62,5%
<b>Résultat net</b>	<b>129 613</b>	<b>273 629</b>	<b>144 017</b>	<b>111,1%</b>

<b>BILAN ACTIF (en milliers d'euros)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Au 31 décembre 2020</b>	<b>Net</b>	<b>Net</b>
<b>Immobilisations incorporelles :</b>	<b>86 559</b>	<b>86 233</b>
Baux	72 853	74 764
Autres	13 707	11 469
<b>Immobilisations corporelles :</b>	<b>8 278 906</b>	<b>8 002 206</b>
Terrains	2 286 742	2 165 211
Immeubles de rapport	5 974 696	5 818 704
Travaux d'amélioration	-	-
Autres immobilisations corporelles	17 468	18 292
<b>Immobilisations corporelles en cours</b>	<b>1 000 055</b>	<b>968 639</b>
Terrains	584 260	506 511
Immeubles de rapport	198 508	214 620
Travaux d'amélioration	184 820	221 242
Acomptes terrains	32 468	26 267
<b>Immobilisations financières :</b>	<b>413 615</b>	<b>345 096</b>
Participations, parts sociales et créances	401 399	333 703
Prêts accédants	-	-
Autres prêts et divers	12 216	11 393
<b>Total actif immobilisé</b>	<b>9 779 136</b>	<b>9 402 174</b>
Stocks et en cours	30 672	26 029
Quittancement non exigible	-	-
Créances locataires et acquéreurs	107 682	103 229
Subventions à recevoir	147 150	139 547
Autres créances diverses	104 031	98 134
Valeurs mobilières de placement	-	-
Disponibilités et comptes rémunérés	206 080	79 721
<b>Total actif circulant</b>	<b>595 615</b>	<b>446 661</b>
<b>Comptes de régularisation actif</b>	<b>1 206</b>	<b>2 438</b>
<b>Total actif</b>	<b>10 375 957</b>	<b>9 851 272</b>
<b>BILAN PASSIF (en milliers d'euros)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Au 31 décembre 2020</b>	<b>Net</b>	<b>Net</b>
Capital	368 304	294 835
Primes d'émission, de fusion et d'apport	82 796	82 796
Réserves et report à nouveau	3 319 114	3 196 135
Résultat de l'exercice	273 629	129 613
<b>Sous total situation nette</b>	<b>4 043 843</b>	<b>3 703 379</b>
Subventions	896 339	913 082
Amortissements dérogatoires et autres	3 011	3 011
<b>Total capitaux propres</b>	<b>4 943 193</b>	<b>4 619 471</b>
Provisions pour gros entretien	18 769	19 406
Provisions pour risques et autres charges	47 123	43 664
<b>Total provisions pour risques et charges</b>	<b>65 892</b>	<b>63 069</b>
Emprunts	4 962 536	4 778 342
Intérêts courus non échus	27 315	30 216
Concours bancaires courants	9 251	10 962
Dépôts et cautionnements reçus	62 309	61 501
Autres dettes	280 169	275 202
<b>Total dettes</b>	<b>5 341 580</b>	<b>5 156 221</b>
<b>Comptes de régularisation passif</b>	<b>25 292</b>	<b>12 511</b>
<b>Total passif</b>	<b>10 375 957</b>	<b>9 851 272</b>

<b>COMPTE DE RESULTAT 2020</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>En milliers d'euros</b>	<b>Total</b>	<b>Total</b>
Ventes	8 291	13 383
Loyers	723 861	717 066
Récupération de charges locatives	223 136	229 355
Prestations de services	23 792	21 061
<b>Chiffre d'Affaires</b>	<b>979 080</b>	<b>980 866</b>
Autres produits et transferts de charges	34 624	30 900
Achats stockés et variations de stocks	- 7 755	- 17 140
Achats de fournitures et produits	- 87 842	- 86 946
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	- 129 511	- 134 017
Gros entretien	- 59 167	- 63 191
Autres services extérieurs	- 75 399	- 82 075
Frais de personnel	- 151 006	- 140 435
Impôts et taxes foncières	- 123 157	- 122 619
Dotations aux amortissements techniques	- 261 648	- 252 440
Dotation nette aux provisions d'exploitation	- 4 145	- 4 014
Pertes sur créances irrécouvrables	- 8 670	- 9 768
Autres charges de gestion courante	- 4 821	- 4 510
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>100 583</b>	<b>94 611</b>
Produits financiers nets	5 041	4 593
Intérêts des emprunts	- 60 758	- 62 471
Dotations nettes aux provisions financières	- 69	-
<b>Résultat financier</b>	<b>- 55 786</b>	<b>- 57 878</b>
Marge sur cessions d'actifs	196 721	67 132
Pertes sur remplacements ou démolitions	- 1 480	- 634
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels	- 1 884	- 7 324
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles	- 1 682	- 4 487
Reprises sur subventions	40 253	41 250
Autres charges et produits exceptionnels	- 1 940	- 2 792
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>229 988</b>	<b>93 145</b>
Impôt sur les Sociétés	- 1 155	- 265
<b>Résultat net</b>	<b>273 629</b>	<b>129 613</b>

### 2.6.3. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Il est proposé à l'assemblée générale d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 273 629 050,07 €, et le report à nouveau représentant une somme de 102 925,14 €, soit un solde de 273 731 975,21 € comme suit :

- dotation à la réserve sur cessions immobilières de 159 805 507,98 €
- dotation à la réserve de prévoyance de 99 000 000,00 €
- dotation à la réserve légale de 7 346 866,80 €
- distribution de dividendes pour 7 366 078,99 €, correspondant à 2 % du nominal, le dividende revenant à chaque action s'établira ainsi à 0,304 €,
- report à nouveau de 213 521,44 €. 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.

## 2.6.4. DIVIDENDES DISTRIBUÉS AU TITRE DES TROIS DERNIERS EXERCICES

	Total des revenus éligibles à l'abattement de 40%*	Autres revenus distribués	Total des revenus non éligibles à l'abattement de 40%**	Montant du dividende par action
exercice 2019	338,51	0	6 633 455,33	0,342
exercice 2018	339,21	0	5 284 444,86	0,342
exercice 2017	263,29	0	3 760 124,45	0,266

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

\*\* Total des dividendes versés à des personnes morales ou aux personnes physiques non domiciliés en France,

## 2.7. 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 3.882,3 €, correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement. L'impôt supporté en raison desdites dépenses et charges s'élève à 1.087,04 €.

## 2.8. INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉLAIS DE PAIEMENT DE LA SOCIÉTÉ A L'ÉGARD DE SES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS COMMERÇANTS ET FOYERS

- **Délai de paiement des fournisseurs**

	Article D.441 I-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées	3550					3907
Montant total des factures concernées (préciser HT ou TTC)	885 716	6 821 845	628 461	601 148	1 395 871	9 447 325
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (préciser HT ou TTC)	0,08%	0,62%	0,06%	0,05%	0,13%	0,85%
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (préciser HT ou TTC)						
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues	2500					
Montant total des factures exclues (préciser : HT ou TTC)	4 062 584					
<b>(C) Délais de paiement</b>						
Délais de paiement de utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours à réception de facture					

- **Délai 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 <i>émises</i> 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)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées	1 243					
Montant total des factures concernées (préciser : HT ou TTC)	4 209 323	71 206	230 193	684 120	6 720 299	7 705 818
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (préciser : HT ou TTC)						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (préciser : HT ou TTC)	13,74%	0,23%	0,75%	2,23%	21,94%	25,15%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures						

## 2.9. TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS	2016	2017	2018	2019	2020
<b>I. - Situation financière en fin d'exercice :</b>					
a) Capital social.	214 879 299,20	214 879 299,20	234 879 292,00	294 835 281,60	368 303 949,60
b) Nombre d'actions émises.	14 136 796	14 136 796,00	15 452 585,00	19 397 058	24 230 523
c) Nombre d'obligations convertibles en actions.					
<b>II. - Résultat global des opérations effectives :</b>					
a) Chiffre d'affaires hors taxe.	915 216 410,99	952 011 058,86	942 290 694,59	980 865 512,19	979 080 254,28
b) Bénéfices avant impôt, amortissements et provisions.	367 197 459,38	383 910 142,59	332 596 110,40	354 990 157,95	500 549 548,10
c) Impôts sur les bénéfices.	896 106,17	846 954,09	64 260,86	265 428,70	1 476 575,88
d) Bénéfices après impôts, amortissements et provisions.	203 082 766,60	198 962 948,84	136 637 833,28	129 612 530,60	273 629 050,07
e) Montant des bénéfices distribués (1).	4 297 585,98	3 760 387,74	5 284 784,07	6 633 793,84	7 366 078,99
<b>III. - Résultat des opérations réduit à une seule action (2) :</b>					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions.	25,97	27,16	21,52	18,29	20,60
b) Bénéfice après impôt, amortissements et provisions.	14,37	14,07	8,84	6,68	11,29
c) Dividende versé à chaque action (1).	0,304	0,266	0,342	0,342	0,304
<b>IV. - Personnel :</b>					
a) Nombre de salariés	2 220	2 289	2 348	2 419	2 480
b) Montant de la masse salariale.	86 919 928,60	91 230 788,27	92 974 571,70	97 233 867,13	104 692 425,81
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres, etc.).	40 663 842,40	43 686 102,15	44 362 496,83	43 201 108,64	46 313 660,63
(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.					
(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.					

### **3. INFORMATIONS JURIDIQUES**

#### **3.1. 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.

##### **3.1.1. LISTE DE L'ENSEMBLE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS DANS TOUTE SOCIÉTÉ PAR CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ**

La liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire au cours de l'exercice écoulé figure en **annexe 3**.

##### **3.1.2. LISTE DES CONVENTIONS VISÉES À L'ARTICLE L.225-37-4-2° DU CODE DE COMMERCE**

La liste des conventions visées à l'article L.225-37-4-2° du code de commerce intervenues au cours de l'exercice écoulé figure en **annexe 4**.

##### **3.1.3. DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ EN 2020 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 du code de commerce, et faisant apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice (**Annexe 5**).

##### **3.1.4. MODALITÉS D'EXERCICE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE**

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4-4° du code de commerce, le conseil d'administration a, par décision du 22 mai 2019, décidé d'opter à nouveau pour la dissociation des fonctions de Président du conseil d'administration et de Directeur général et reconduit M. Bruno LUCAS à la présidence du conseil d'administration pour la durée de son mandat d'administrateur, soit trois ans.

Le conseil d'administration en date du 13 mai 2020 a pris acte de la démission d'Anne-Sophie GRAVE et a nommé Thierry SURE en qualité de directeur général et Bruno ROUSSEAU en qualité de directeur général délégué à compter de la date de prise d'effet de la démission de la directrice générale (12 juin 2020). Ces nominations ont pris fin le 1<sup>er</sup> juillet, suite à la nomination par le conseil d'administration le 25 juin 2020 de Valérie FOURNIER en qualité de directrice générale à effet du 1<sup>er</sup> juillet 2020 pour une durée de trois ans renouvelables par le conseil, conformément aux dispositions de l'article 16 des statuts.

##### **3.1.5. MONTANT GLOBAL DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES AUX DIX PERSONNES LES MIEUX RÉMUNÉRÉES**

*En attente de l'annexe validée par les commissaires aux comptes (**Annexe 6**).*

##### **3.1.6. MONTANT GLOBAL DES VERSEMENTS EFFECTUÉS SELON L'ARTICLE 238 BIS DU CGI**

*En attente de l'annexe validée par les commissaires aux comptes (**Annexe 7**).*

## **3.2. AUTRES INFORMATIONS JURIDIQUES**

### **3.2.1. CONVENTIONS VISEES 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. Nous vous demandons de les approuver successivement. D'autres conclues antérieurement se sont poursuivies. L'ensemble des conventions figure dans le rapport des commissaires aux comptes.

### **3.2.2. INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX**

Le mandat d'un certain nombre d'administrateurs arrivera à échéance lors de l'assemblée générale de 2021 :

- Sandra BUES-PIQUET
- La Caisse d'Épargne Île-de-France, représentée par Pascal CHABOT
- Patricia DELTORT-PARIS
- Jean-François GABILLA
- Michel GOYER.

Le mandat des administrateurs représentant des salariés sont arrivés à échéance le 30 novembre 2020 :

- Anthony DELTOUR
- Stéphane RAULET

Démissions et cooptations :

- Jean-Jacques PÉROT a démissionné du conseil d'administration d'Immobilière 3F, par lettre du 27 janvier 2020.

Ce dernier a été remplacé pour la durée restante de son mandat, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui statuera en 2023 sur les comptes clos le 31 décembre 2022, par Michel GOYER dont la cooptation, intervenue lors du conseil d'administration du 13 mai 2020, a été ratifiée lors de l'assemblée générale du 25 juin 2020.

- Barbara THOCQUENNE, administratrice AFOC représentant les locataires, a perdu sa qualité de locataire de la société I3F le 15 décembre 2020. De ce fait, en application de l'article R 422-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, elle est réputée démissionnaire d'office de son poste d'administratrice représentant les locataires.

Cette dernière a été remplacée pour la durée restante de son mandat, soit jusqu'aux prochaines élections des représentants des locataires devant intervenir en 2022, par Georges MAVROYANNIS, succédant à Barbara THOCQUENNE sur la liste des candidatures déposée par l'AFOC dans le cadre des élections des administrateurs représentant les locataires qui ont eu lieu le 29 novembre 2018.

### **3.2.3. 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.

## 4. INFORMATIONS NON FINANCIÈRES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

### 4.1. INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour ces informations il est renvoyé au chapitre 2 de la première partie du présent rapport.

### 4.2. 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.

## 5. INFORMATIONS GÉNÉRALES

### 5.1. CAPITAL ET ACTIONNAIRES

Le capital de la société est composé de 24.230.523 actions d'une valeur nominale unitaire de 15,20 € chacune, soit un capital de 368.303.949,60 €.

Action Logement Immobilier détient 96,75% du capital.

Le capital social de la société est réparti comme suit :

	Nombre d'actions	%
Catégorie 1	23.443.390	96,75%
Catégorie 2 – Collectivités territoriales	14	NS
Catégorie 3 – Représentant des locataires	3	NS
Catégorie 4 – Autres actionnaires	786.534	3,25%
Actions formant rompu	582	NS
<b>Total</b>	<b>24.230.523</b>	<b>100%</b>

### 5.2. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 30 MARS 2021

#### 5.2.1. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

*Président*

- Bruno LUCAS

*Administrateurs ACTION LOGEMENT*

- Christian BONNET, vice-président
- Action Logement Immobilier, représentée par Jean TOURNOUX
- Sandra BUES-PIQUET
- Patricia DELTORT-PARIS
- Jean-François GABILLA
- Michel GOYER, en remplacement de Jean-Jacques PÉROT qui, par lettre du 27 janvier 2020, a démissionné du conseil d'administration d'Immobilière 3F.

- Catherine GUERNIOU
- Antoine HOUTON
- Marie LEBEAU
- Édouard MAGDZIAK

#### *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 Maxime COCHARD
- Département de la Seine-Saint-Denis, représenté par Nadège ABOMANGOLI

#### *Administrateurs représentant des salariés*

Les mandats des deux administrateurs salariés étant arrivés à échéance fin 2020, des élections sont prévues en 2021 pour procéder à la désignation des deux nouveaux représentants au sein du conseil d'administration

#### *Administrateurs représentant des locataires*

- Jean-Luc BIZEUL
- Paul PINCHON
- Georges MAVROYANNIS, en remplacement de Barbara THOCQUENNE qui, par lettre du 15 décembre 2020, a démissionné du conseil d'administration d'Immobilière 3F.

## **5.2.2. COMITÉS SPÉCIALISÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **Comité d'orientation stratégique**

- Bruno LUCAS, président
- Christian BONNET
- Marie LEBEAU
- Edouard MAGDZIAK
- Michel GOYER remplaçant de Jean-Jacques PÉROT

### **Comité d'audit et des comptes**

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

### **Comité de suivi des attributions et des politiques sociales**

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

#### **Comité de suivi des achats**

- Antoine HOUTON, président
- Catherine GUERNIOU
- Bruno LUCAS
- Edouard MAGDZIAK
- Georges MAVROYANNIS, remplaçant de Barbara THOCQUENNE, représentant des locataires
- Paul PINCHON, représentant des locataires

#### **Comité des nominations et rémunérations**

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

# 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.

### **La déclaration de performance extra-financière**

La déclaration de performance extra-financière du Groupe 3F, présentant notamment le modèle d'affaires 3F (*cf. chapitre 1 du rapport de gestion*), 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. Ce dernier a pour objectif premier de répondre aux besoins logement de ses parties prenantes.

### **Période de reporting**

Les données collectées couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2020.

### **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 Notre-Logis, Immobilière Rhône-Alpes, 3F Occitanie, 3F Centre Val de Loire, 3F Grand Est, 3F Seine-et-Marne, 3F Résidences, 3F Sud, Immobilière Atlantic Aménagement et Clairienne.

### **Enjeux RSE**

#### **La méthodologie d'élaboration de la matrice de matérialité**

La prise en compte des attentes des parties prenantes du groupe a été formalisée par la réalisation d'une matrice de matérialité fin 2018, exercice qui a permis de déterminer les enjeux prioritaires de 3F.

Au préalable, 3F a identifié 20 enjeux couvrant cinq 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.).

A partir de ce référentiel, les parties prenantes ont été consultées via des entretiens individuels et des questionnaires par internet. Les parties prenantes principales ont été sélectionnées parmi les managers 3F, les salariés, les locataires, les administrateurs, les collectivités locales, les institutions publiques, les fournisseurs et les partenaires. Les interviews de ces parties prenantes internes et externes ont permis de mieux cerner leurs attentes et leurs enjeux en matière de RSE. Ces enjeux ont été hiérarchisés en fonction de l'importance accordée à chacun d'entre eux par les parties prenantes et leur impact sur l'activité, aboutissant à la matrice présente dans la première partie du rapport au point 2.

Pour suivre et mesurer ses enjeux RSE, 3F a fixé des indicateurs de performance qui viennent évaluer chaque année les accomplissements et marges de progrès du Groupe.

## Objectifs Développement Durable (ODD)



À chaque enjeu ont été associés les ODD correspondants. Pour rappel, les 17 ODD, connus également sous le nom d'objectifs mondiaux, fixés par les Nations Unis en 2016, donnent la marche à suivre pour parvenir à un avenir meilleur et plus durable pour tous. Ils répondent aux défis mondiaux auxquels les sociétés sont confrontées, notamment ceux liés à la pauvreté, aux inégalités, au climat, à la dégradation de l'environnement, à la prospérité, à la paix et à la justice.

Pour que tous les objectifs soient atteints toutes les parties sont mises à contribution : les gouvernements, les entreprises et la société civile.

Pour une meilleure lecture et compréhension, vous retrouvez en détail dans le tableau ci-dessous ceux en lien avec les activités de 3F.

 <p>Éliminer la pauvreté sous toutes ses formes et partout dans le monde</p>	 <p>Permettre à tous de vivre en bonne santé et promouvoir le bien-être à tout âge</p>	 <p>Parvenir à l'égalité des sexes et autonomiser toutes les femmes et les filles</p>	 <p>Garantir l'accès de tous à l'eau et à l'assainissement et assurer une gestion durable des ressources en eau</p>	 <p>Garantir l'accès de tous à des services énergétiques fiables, durables et modernes à un coût abordable</p>	 <p>Promouvoir une croissance économique soutenue, partagée et durable, le plein emploi productif et un travail décent pour tous</p>
 <p>Bâtir une infrastructure résiliente, promouvoir une industrialisation durable qui profite à tous et encourager l'innovation</p>	 <p>Réduire les inégalités dans les pays et d'un pays à l'autre</p>	 <p>Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous sûrs résilients et durables</p>	 <p>Établir des modes de consommation et de production durables</p>	 <p>Prendre d'urgence des mesures pour lutter contre les changements climatiques et leurs répercussions</p>	 <p>Préserver et restaurer les écosystèmes terrestres en veillant à les exploiter de façon durable, enrayer et inverser le processus de dégradation des terres et mettre fin à l'appauvrissement de la biodiversité</p>

## 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
<b>Effectif</b>	Les contrats étudiants, contrats professionnels et d'apprentissage sont comptabilisés comme CDD.  Un salarié détenant plusieurs contrats de travail est comptabilisé plusieurs fois.
<b>Nombre d'opérations livrées dans l'année disposant d'une technologie EnR</b>	La donnée comprend les opérations raccordées à des réseaux de chaleur intégrant plus de 50 % d'EnR.
<b>Nombre d'équipements EnR livrés dans l'année</b>	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.
<b>Performance énergétique du patrimoine (étiquette, et consommation moyenne)</b>	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.
<b>Heures d'insertion par l'activité l'économique (IAE)</b>	Cumul des heures d'insertion réalisées sur la base des opérations terminées en 2020, 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 Grant Thornton un rapport sur la conformité et la sincérité de la Déclaration de Performance Extra-Financière.



**Rapport de l'organisme tiers indépendant,  
sur la déclaration consolidée de performance  
extra-financière figurant dans le rapport de  
gestion**

**IMMOBILIERE 3F**  
Société anonyme d'HLM  
159, rue nationale  
75013 PARIS

**Exercice clos le 31 décembre 2020**

**Grant Thornton**  
SAS d'Expertise Comptable et  
de Commissariat aux Comptes  
au capital de 2 297 184 €  
inscrite au tableau de l'Ordre de la région  
Paris Ile-de-France et membre  
de la Compagnie régionale de Versailles  
et du Centre  
RCS Nanterre 632 013 843  
29 rue du Pont  
92200 Neuilly-sur-Seine

## Rapport de l'organisme tiers indépendant, sur la déclaration consolidée de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion

### **IMMOBILIERE 3F**

Exercice clos le 31 décembre 2020

Aux actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant de la société Immobilière 3F, accrédité par le COFRAC sous le numéro n°3-10801, nous vous présentons notre rapport sur la déclaration consolidée de performance extra-financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2020 (ci-après la « Déclaration »), présentée dans le rapport de gestion 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 la société***

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 la société (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. 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 textes légaux et réglementaires applicables et des règles déontologiques.

---

<sup>1</sup> Dont la portée d'accréditation est disponible sur le site [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr).

### ***Responsabilité de l'organisme tiers indépendant***

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 la société 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 norme internationale ISAE 3000 - *Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information*.

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 ;
- 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 présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2<sup>ème</sup> 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 consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
  - apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés, et
  - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes<sup>2</sup> ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 ;
- nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants<sup>3</sup>, nous avons mis en œuvre :
  - 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<sup>4</sup> et couvrent entre 34 % et 75 % des données consolidées sélectionnées pour ces tests ;
- nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entités 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 quatre personnes et se sont déroulés entre janvier et mai 2021 pour une durée totale d'intervention d'environ deux 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 des entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration.

<sup>2</sup> Informations qualitatives relatives aux chapitres : « Energie et climat » ; « Sécurité et intégration dans les quartiers » ; « Qualité de service et relation locataires » ; « Ethique des affaires ».

<sup>3</sup> Informations sociales : effectif total et répartitions ; nombre d'embauches ; index égalité H/F ; nombre d'heures de formation ; nombre de collaborateurs formés.

Informations environnementales : répartition du patrimoine par étiquette énergétique ; part d'espaces verts en gestion sans produits phytosanitaires ; nombre d'opérations E+C-.

Informations sociétales : patrimoine géré ; nombre d'attributions réalisées auprès de personnes issues des publics prioritaires ; nombre d'emplois indirects générés via les clauses d'insertion ; flux annuel de logements adaptés ; taux de satisfaction clients.

<sup>4</sup> Immobilière 3F S.A HLM, 3F Centre-Val-de-Loire S.A HLM.

***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.

Neuilly-sur-Seine, le 5 mai 2021.

L'Organisme Tiers Indépendant  
Grant Thornton  
Membre français de Grant Thornton International



Christian Bande  
Associé



Tristan Mourre  
Directeur

**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**

**1. Jean TOURNOUX représentant Action Logement Immobilier**

<b>Sociétés</b>	<b>Mandats / Fonctions</b>
3F RÉSIDENCES (SA d'HLM)	Président
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Représentant permanent d'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
IMMOBILIERE RHONE-ALPES (SA d'HLM)	Représentant permanent d'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
SOLENDI EXPANSION (SA Titre V)	Administrateur

**Catégorie 2 - Collectivités**

**2. Nadège ABOMANGOLI représentant le Département de Seine-Saint-Denis**

<b>Sociétés</b>	<b>Mandats / Fonctions</b>
DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS	Vice présidente chargée de la politique et de l'habitat et de la sécurité au conseil départementale de la Seine Saint Denis
IMMOBILIERE 3F (SA D'HLM)	Représentante Permanente du département de la Seine Saint Denis
"S.O.S. VICTIMES 93" ASSOCIATION D'AIDE AUX VICTIMES	Membre titulaire
COLLÈGE GUSTAVE COURBET À PIERREFITTE-SUR-SEINE	Membre titulaire
COLLÈGE JEAN VILAR À VILLETANEUSE	Membre titulaire
COLLÈGE LUCIE AUBRAC À VILLETANEUSE	Membre titulaire
COLLÈGE MAXIMILIEN ROBESPIERRE À EPINAY-SUR-SEINE	Membre titulaire
COLLÈGE PABLO NERUDA À PIERREFITTE-SUR-SEINE	Membre titulaire
COLLÈGE ROGER MARTIN DU GARD À EPINAY-SUR-SEINE	Membre titulaire
COMITÉ DÉPARTEMENTAL DE SÉCURITE	Membre titulaire
COMITE RÉGIONAL POUR LA COHÉSION SOCIALE ET L'ÉGALITE DES CHANCES EN ILE DE FRANCE	Membre titulaire

COMMISSION CONSULTATIVE DE GESTION DE LA BRIGADE DE SAPEURS POMPIERS DE PARIS	Membre titulaire
COMMISSION CONSULTATIVE DES SERVICES PUBLICS LOCAUX	Membre titulaire
COMMISSION D'APPEL D'OFFRES	Membre titulaire
COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC	Membre titulaire
COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA SÉCURITE ROUTIÈRE	Membre suppléant
COMMISSION DÉPARTEMENTALE DES AIDES PUBLIQUES AU LOGEMENT	Membre titulaire
COMMISSION DÉPARTEMENTALE DES CONTRATS DE PARTENARIAT	Membre titulaire
COMMISSION INTERDÉPARTEMENTALE DE RÉPARTITION DU FONDS DÉPARTEMENTAL DE PÉRÉQUATION DE LA TAXE PROFESSIONNELLE	Membre suppléant
COMMISSION LOCALE DU FONDS DE SOLIDARITÉ LOGEMENT D'EPINAY-SUR-SEINE	Membre titulaire
COMMISSION LOCALE DU FONDS DE SOLIDARITÉ LOGEMENT DE PIERREFITTE-SUR-SEINE	Membre titulaire
COMMISSION LOCALE DU FONDS DE SOLIDARITÉ LOGEMENT DE VILLETANEUSE	Membre titulaire
CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT DE L'EPT PLAINES COMMUNES	Membre titulaire
CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'UNIVERSITÉ PARIS 13 VILLETANEUSE	Membre titulaire
CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE L'ÉDUCATION NATIONALE	Membre suppléant
CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES RISQUES SANITAIRES ET TECHNOLOGIQUES	Membre suppléant
CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE SÉCURITE CIVILE	Membre titulaire
CONSEIL DES ÉTUDES ET DE LA VIE UNIVERSITAIRE DE L'UNIVERSITÉ PARIS 13 VILLETANEUSE	Membre titulaire
COOPÉRATION ET FAMILLE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	Membre titulaire
INSTITUT UNIVERSITAIRE PROFESSIONNALISÉ (IUP) "AMÉNAGEMENT ET	Membre titulaire
DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DE L'UNIVERSITÉ PARIS 13 VILLETANEUSE	Membre titulaire
PACT DE L'EST PARISIEN CENTRE D'AMÉLIORATION DES LOGEMENTS (EX PACT ARIM)	Membre titulaire

PLAN METROPOLITAIN DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGERMENT (PMHH)	Membre titulaire
SEQUANO AMENAGEMENT	Membre titulaire
UNITÉ DE FORMATION ET DE RECHERCHE, DES SCIENCES ÉCONOMIQUES ET DE GESTION DE L'UNIVERSITÉ PARIS 13 VILLETANEUSE	Membre titulaire
ASSOCIATION DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS (ADIL)	Membre titulaire
COMITÉ RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT D'ÎLE-DE-FRANCE	Membre titulaire
COMITE RESPONSABLE DU PLAN DEPARTEMENT D'ACTION POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES DE LA SEINE-SAINT-DENIS	Membre titulaire
COMITE TECHNIQUE (CT) RELEVANT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE - TITRE III	Membre suppléant
COMMISSION DE COORDINATION DES ACTIONS DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES	Membre titulaire
COMMISSION DÉPARTEMENTALE CONSULTATIVE DES GENS DU VOYAGE	Membre titulaire
CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE PRÉVENTION DE LA DÉLINQUANCE, D'AIDE AUX VICTIMES ET DE LUTTE CONTRE LA DROGUE, LES DÉRIVES SECTAIRES ET LES VIOLENCES FAITES AUX FEMMES	Membre titulaire
CONSEIL LOCAL DE SÉCURITE ET DE PRÉVENTION DE LA DÉLINQUANCE DE VILLETANEUSE	Membre titulaire
CRÈCHES DÉPARTEMENTALES D'EPINAY-SUR-SEINE, DE L'ÎLE SAINT-DENIS ET DE SAINT-OUEN - CONSEIL D'ÉTABLISSEMENT 2	Membre titulaire
CRÈCHES DÉPARTEMENTALES DE SAINT-DENIS, STAINS ET VILLETANEUSE - CONSEIL D'ÉTABLISSEMENT 1	Membre titulaire

### 3. Jérôme COUMET représentant le Département de Paris

Sociétés	Mandats / Fonctions
DÉPARTEMENT DE PARIS	Maire du 13ème arrondissement de Paris
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Représentant permanent du département de Paris jusqu'au 23 juillet 2020
SEMAPA (SEM)	Président

SYCTOM	Membre du conseil d'administration
RIVP	Membre du conseil d'administration
PARIS HABITAT	Membre du conseil d'administration
SOREQA	Membre du conseil d'administration

#### 4. Maxime COCHARD représentant le Département de Paris

Sociétés	Mandats / Fonctions
DEPARTEMENT DE PARIS	Conseiller du 14ème arrondissement de Paris depuis le 28 juin 2020
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Représentant permanent du département de Paris depuis le 24 juillet 2020
3F RESIDENCES	Représentant permanent du département de Paris
TOIT ET JOIE	Représentant permanent du département de Paris

#### 5. Daniel GUERIN représentant le Département du Val de Marne

Sociétés	Mandats / Fonctions
DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE	Conseiller au département du Val-de-Marne
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Représentant permanent du département du Val-de-Marne
INRAP (EPA)	Directeur Général Délégué
SMACL	Membre du comité des mandataires

### Catégorie 3 - Représentant des locataires

#### 6. Jean-Luc BIZEUL

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administrateur

#### 7. Georges MAVROYANNIS

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administrateur

## 8. Paul PINCHON

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administrateur

## 9. Barbara THOCQUENNE

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administratrice
SCI TROPHE - 64000 PAU	Gérante et associée

## Catégorie 4 - Autres

## 10. Bruno LUCAS

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Président
BAL GROUPE LUCAS (SAS)	Président
S.B.M - LUCAS CONSTRUCTION (SARL)	Gérant
SOCIETE 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
ACTUAL FINANCES	Vice-Président du Conseil de Surveillance
RMA INVEST	Co-Président

## 11. Christian BONNET

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Vice-Président et Administrateur
NEOLIA (SA D'HLM)	Vice-Président
SAC HABITAT 25	Vice-Président
LOGISSIM CONSEIL (SA TITRE V)	Administrateur
IMMOBILIERE 3F GRAND EST (SA d'HLM)	Administrateur

## 12. Sandra BUES PIQUET

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administratrice
SEQUENS	Administratrice
IN'LI	Administratrice

**13. Pascal CHABOT représentant Caisse d'Epargne et de Prévoyance IDF**

<b>Sociétés</b>	<b>Mandats / Fonctions</b>
CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE ILE-DE-FRANCE (CEIDF)	Membre du Directoire
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Représentant permanent de la CEIDF - Administrateur
COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER (SA)	Administrateur
SOCFIM (SA)	Représentant permanent de la CEIDF - Membre du Conseil de Surveillance
COMITE FEDERATION BANCAIRE FRANCAISE ILE DE FRANCE (Association)	Vice-Président
SCI DE LA FORET (SCI)	Gérant
BANQUE BCP	Membre du Conseil de Surveillance
ATREAM HOTELS	Administrateur
BANQUE DE NOUVELLE CALEDONIE	Administrateur
PARIS HABITAT - OPH	Administrateur

**14. Patricia DELTORT-PARIS**

<b>Sociétés</b>	<b>Mandats / Fonctions</b>
ELIOR SERVICES	Directrice des ressources humaines
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administratrice

**15. Anthony DELTOUR**

<b>Sociétés</b>	<b>Mandats / Fonctions</b>
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administrateur (représentant des salariés) et salarié

**16. Jean-François GABILLA**

<b>Sociétés</b>	<b>Mandats / Fonctions</b>
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administrateur
IN'LI	Administrateur jusqu'à avril 2020
3F SUD (SA d'HLM)	Administrateur

**17. Michel GOYER**

<b>Sociétés</b>	<b>Mandats / Fonctions</b>
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administrateur
3F RESIDENCES	Vice-président et Administrateur

**18. Catherine GUERNIUO**

<b>Sociétés</b>	<b>Mandats / Fonctions</b>
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administratrice
LA FENETRIERE	Gérante
HOMEUROPE	Gérante

**19. Antoine HOUTON**

<b>Sociétés</b>	<b>Mandats / Fonctions</b>
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administrateur

**20. Marie-Josée LEBEAU**

<b>Sociétés</b>	<b>Mandats / Fonctions</b>
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administratrice
AUSTRASIE 3000 (SARL)	Gérante

**21. Edouard MAGDZIAK**

<b>Sociétés</b>	<b>Mandats / Fonctions</b>
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administrateur
3F SEINE ET MARNE (SA d'HLM)	Représentant permanent d'IMMOBILIERE 3F - Administrateur
SOCIETE DE COORDINATION POUR L'HABITAT A PLAINE COMMUNE - BÂTIPLAINE (SA de coordination d'organismes d'HLM)	Représentant permanent de 3F RESIDENCES - Administrateur
IRABOIS	Président
PRO BTP ERP	Administrateur

HABITER A YERRES	Administrateur
------------------	----------------

## 22. Jean-Jacques PEROT

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administrateur jusqu'au 28 janvier 2020
3F RESIDENCES (SA d'HLM)	Vice-Président et administrateur jusqu'au 28 janvier 2020
3F GRAND EST (SA d'HLM)	Administrateur jusqu'au 29 janvier 2020
SOLENDI EXPANSION	Administrateur jusqu'au 29 janvier 2020
OPH PLAINE COMMUNE	Administrateur jusqu'au 29 janvier 2020
OPH GENNEVILLIERS	Administrateur jusqu'au 29 janvier 2020
ASSOCIATION POUR LE LOGEMENT JEUNES TRAVAILLEURS	Administrateur jusqu'en juin 2020
ACTION LOGEMENT GROUPE	Vice-Président du 28 janvier 2020 au 30 septembre 2020
APAGL	Président depuis le 30 septembre 2020
LE COMITE REGIONAL ACTION LOGEMENT D'ILE-DE-FRANCE (CRAL IDF)	Vice-Président jusqu'au 28 janvier 2020

## 23. Stéphane RAULET

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

## Valérie FOURNIER

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Directrice Générale
BATIPLAINE	Représentante permanente d'Immobilier 3F depuis le 1er juillet 2020
Union sociale pour l'habitat (Comité exécutif)	Vice-Présidente
Fédération des Entreprises sociales pour l'habitat	Présidente
CGLLS	Représentante de l'ESH au Conseil d'administration (voix délibérative)
C.N.H (Centre National de l'Habitat - ESH)	Titulaire
HTC Conseils	Présidente
Commission nationale de concertation (ESH)	Titulaire

Instance nationale de concertation (ESH)	Membre
Commissions paritaires fédérales	Invitée permanente
Délégation employeurs	Invitée permanente
Comité déontologique	Invitée permanente
FIS (Fonds pour l'Innovation Sociale ESH)	Présidente
Commission ESH – Associations nationales de locataires	Invitée permanente

**ANNEXE 4 - LISTE DES CONVENTIONS VISÉES À L'ARTICLE L-225-37-4-2° DU CODE DU COMMERCE**

<b>Objet de la convention</b>	<b>Date</b>	<b>Filiale concernée</b>	<b>Mandataire ou actionnaire concerné</b>
Convention de groupement de commandes avec ALG et ses filiales pour la fourniture et la livraison de masques protecteurs	CA 09/10/2020	<b>IMMOBILIÈRE RHONE-ALPES</b>	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
Convention de groupement de commandes avec ALG et ses filiales pour la fourniture et la livraison de masques protecteurs	CA 28/10/2020	<b>IMMOBILIÈRE ATLANTIC AMENAGEMENT</b>	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
Convention de groupement de commandes avec ALG et ses filiales pour la fourniture et la livraison de masques protecteurs	CA 13/10/2020 Signé le 19/10/2020	<b>3F OCCITANIE</b>	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
Convention de groupement de commandes avec ALG et ses filiales pour la fourniture et la livraison de masques protecteurs	CA 13/10/2020	<b>3F SEINE-ET-MARNE</b>	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
Convention de groupement de commandes avec ALG et ses filiales pour la fourniture et la livraison de masques protecteurs	CA 22/10/2020	<b>3F CENTRE VAL DE LOIRE</b>	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
Convention de groupement de commandes avec ALG et ses filiales pour la fourniture et la livraison de masques protecteurs	CA 23/10/2020	<b>3F SUD</b>	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
Convention de groupement de commandes avec ALG et ses filiales pour la fourniture et la livraison de masques protecteurs	CA 04/11/2020	<b>3F NOTRE LOGIS</b>	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
Convention de groupement de commandes avec ALG et ses filiales pour la fourniture et la livraison de masques protecteurs	CA 06/10/2020	<b>3F GRAND EST</b>	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
Convention de groupement de commandes avec ALG et ses filiales pour la fourniture et la livraison de masques protecteurs	CA 20/10/2020	<b>IMMOBILIÈRE BASSE SEINE</b>	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
Convention de groupement de commandes avec ALG et ses filiales pour la fourniture et la livraison de masques protecteurs	CA 09/10/2020	<b>CLAIRSIENNE</b>	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
Convention de groupement de commandes avec ALG et ses filiales pour la fourniture et la livraison de masques protecteurs	CA 14/10/2020	<b>3F RÉSIDENCES</b>	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

---

**ANNEXE 5 - DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ EN 2020 DONNÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION (ARTICLES L.225-129-1 ET L.225.129-2 DU CODE DE COMMERCE)**

---

<b>Date de l'assemblée générale</b>	<b>Plafond global de l'augmentation</b>	<b>Durée de la délégation</b>	<b>Utilisation de la délégation</b>	<b>Solde</b>
28 juin 2018	159 000 000 €	Jusqu'au 27 août 2020	Décision du conseil d'administration du 13 mai 2020 décidant d'une augmentation de capital d'un montant de 58 468 654,40 €	40 575 356,00 €
25 juin 2020	192 000 000 €	Jusqu'au 24 août 2022	Décision du conseil d'administration du 25 juin 2020 décidant d'une augmentation de capital d'un montant de 15 000 013,60 €	176 999 986,40 €



## Immobilière 3F

ATTESTATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES INFORMATIONS COMMUNIQUEES DANS LE CADRE DE L'ARTICLE L. 225-115 4° DU CODE DE COMMERCE RELATIF AU MONTANT GLOBAL DES REMUNERATIONS VERSEES AUX PERSONNES LES MIEUX REMUNEREES POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020

Assemblée Générale d'approbation des comptes de  
l'exercice clos le 31 décembre 2020  
Immobilière 3F  
Société anonyme au Capital de 368 303 949,60 euros  
159 rue Nationale – 75638 Paris Cedex 13



KPMG S.A.  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92086 Paris la Défense Cedex  
France

Téléphone :  
Télécopie :  
Site internet : [www.kpmg.fr](http://www.kpmg.fr)



**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](http://www.rsmfrance.fr)

### **IMMOBILIERE 3F**

Siège social : 159 rue Nationale - 75638 PARIS CEDEX 13  
Société anonyme au capital de 368 303 949,60 euros

**ATTESTATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES INFORMATIONS COMMUNIQUEES DANS LE CADRE DE L'ARTICLE L. 225-115 4° DU CODE DE COMMERCE RELATIF AU MONTANT GLOBAL DES REMUNERATIONS VERSEES AUX PERSONNES LES MIEUX REMUNEREES POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020**

Assemblée générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2020

#### **Aux Actionnaires,**

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en application de l'article L. 225-115 4° du code de commerce, nous avons établi la présente attestation sur les informations relatives au montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, figurant dans le document ci-joint.

Ces informations ont été établies sous la responsabilité de votre conseil d'administration. Il nous appartient d'attester ces informations.

Dans le cadre de notre mission de commissariat aux comptes, nous avons effectué un audit des comptes annuels de votre société pour l'exercice clos le 31 décembre 2020. Notre audit, effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France, avait pour objectif d'exprimer une opinion sur les comptes annuels pris dans leur ensemble, et non pas sur des éléments spécifiques de ces comptes utilisés pour la détermination du montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées. Par conséquent, nous n'avons pas effectué nos tests d'audit et nos sondages dans cet objectif et nous n'exprimons aucune opinion sur ces éléments pris isolément.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences, qui ne constituent ni un audit ni un examen limité, ont consisté à effectuer les rapprochements nécessaires entre le montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées et la comptabilité dont il est issu et vérifier qu'il concorde avec les éléments ayant servi de base à l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020.



*IMMOBILIERE 3F*  
*Attestation des commissaires aux comptes sur les informations communiquées*  
*dans le cadre de l'article L. 225-115 4° du Code de Commerce*  
*relatif au montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées*  
*pour l'exercice clos le 31 décembre 2020*

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la concordance du montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées figurant dans le document joint et s'élevant à 1 919 521, 29 euros avec la comptabilité ayant servi de base à l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

La présente attestation tient lieu de certification de l'exactitude du montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées au sens de l'article L. 225-115 4° du code de commerce.

Elle est établie à votre attention dans le contexte précisé au premier paragraphe et ne doit pas être utilisée, diffusée ou citée à d'autres fins.

Fait à Paris et à Paris La Défense, le 05 mai 2021

Les commissaires aux comptes

**RSM Paris**

**Hélène KERMORGANT**  
Associée

**KPMG S.A.**

**Erik Boulois**  
Signature numérique de Erik Boulois  
Date: 2021.05.07 15:06:18 +02'00'

**Erik Boulois**  
Associé

**Siège Social**

159, rue Nationale  
75638 Paris Cedex 13  
Tél : 01 40 77 15 15

**ATTESTATION DES REMUNERATIONS  
VERSEES AUX DIX PERSONNES LES MIEUX REMUNEREES  
EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 225-115 4° DU CODE DE COMMERCE**

Je soussignée, Valérie FOURNIER, Directrice générale d'Immobilière 3F, société anonyme d'habitations à loyer modéré, atteste que le montant global des rémunérations, avantages en nature inclus, versé aux dix personnes les mieux rémunérées pendant l'exercice clos le 31 décembre 2020, s'élève à 1 919 521,29 € (un million neuf cent dix-neuf mille cinq cent vingt et un euros vingt-neuf centimes).

Fait à Paris  
Le 23 février 2021



Directrice générale  
Valérie FOURNIER

**CERTIFICATION PAR LES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Nous soussignés, KPMG SA, Tour EQHO – 2 avenue Gambetta – CS 60055 – 92066 Paris La Défense Cedex et Société RSM France, 26 rue Cambacérès – 75008 Paris, commissaires aux comptes d'Immobilière 3F, société anonyme d'habitations à loyer modéré, 159 rue Nationale – 75013 Paris, certifions exact le montant global des rémunérations, avantages en nature inclus, versé aux dix personnes les mieux rémunérées, attesté ci-dessus par la Directrice générale, pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Fait à  
Le

KPMG SA

Les commissaires aux comptes

Société RSM France



## Immobilière 3F

ATTESTATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES INFORMATIONS  
RELATIVES AUX VERSEMENTS EFFECTUES EN APPLICATION DES 1 ET 4 DE  
L'ARTICLE 238 BIS DU CODE GENERAL DES IMPOTS POUR L'EXERCICE CLOS  
LE 31 DECEMBRE 2020.

Assemblée Générale d'approbation des comptes de  
l'exercice clos le 31 décembre 2020  
Immobilière 3F  
Société anonyme au Capital de 368 303 949,60 euros  
159 rue Nationale – 75638 Paris Cedex 13



KPMG S.A.  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92086 Paris la Défense Cedex  
France

Téléphone :  
Télécopie :  
Site internet : [www.kpmg.fr](http://www.kpmg.fr)



**RSM Paris**  
26, rue Cambacérès  
75 008 Paris  
France  
Tél. : +33 (0) 1 47 63 67 00  
Fax : +33 (0) 1 47 63 69 00

[www.rsmfrance.fr](http://www.rsmfrance.fr)

### **IMMOBILIERE 3F**

Siège social : 159 rue Nationale - 75638 PARIS CEDEX 13  
Société anonyme au capital de 368 303 949,60 euros

#### **ATTESTATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES INFORMATIONS RELATIVES AUX VERSEMENTS EFFECTUES EN APPLICATION DES 1 ET 4 DE L'ARTICLE 238 BIS DU CODE GENERAL DES IMPOTS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020**

Assemblée générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2020

#### **Aux Actionnaires,**

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous avons établi la présente attestation sur les informations relatives aux versements effectués en application des 1 et 5 de l'article 238 bis du code général des impôts ainsi que de la liste des actions nominatives de parrainage, de mécénat pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, figurant dans le document joint.

Ces informations ont été établies sous la responsabilité de votre conseil d'administration. Il nous appartient d'attester ces informations.

Dans le cadre de notre mission de commissariat aux comptes, nous avons effectué un audit des comptes annuels de votre société pour l'exercice clos le 31 décembre 2020. Notre audit, effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France, avait pour objectif d'exprimer une opinion sur les comptes annuels pris dans leur ensemble, et non pas sur des éléments spécifiques de ces comptes utilisés pour la détermination des versements effectués. Par conséquent, nous n'avons pas effectué nos tests d'audit et nos sondages dans cet objectif et nous n'exprimons aucune opinion sur ces éléments pris isolément.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences, qui ne constituent ni un audit ni un examen limité, ont consisté à effectuer les rapprochements nécessaires entre les versements effectués en application des 1 et 5 de l'article 238 bis du code général des impôts ainsi que de la liste des actions nominatives de parrainage, de mécénat et la comptabilité dont il est issu et vérifier qu'il concorde avec les éléments ayant servi de base à l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020.



*IMMOBILIERE 3F*  
*Attestation des commissaires aux comptes sur les informations*  
*relatives aux versements effectués en application des 1 et 5 de l'article 238 bis*  
*du code général des impôts pour l'exercice clos le 31 décembre 2020*

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la concordance du montant global des versements effectués en application des 1 et 5 de l'article 238 bis du code général des impôts ainsi que de la liste des actions nominatives de parrainage, de mécénat figurant dans l'annexe 7 du rapport de gestion et s'élevant à 3 181 euros avec la comptabilité ayant servi de base à l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

La présente attestation tient lieu de certification de l'exactitude du montant global des versements effectués en application des 1 et 5 de l'article 238 bis du code général des impôts au sens de l'article L. 225-115 du code de commerce.

Elle est établie à votre attention dans le contexte précisé au premier paragraphe et ne doit pas être utilisée, diffusée ou citée à d'autres fins.

Fait à Paris et à Paris La Défense, le 05 mai 2021

Les commissaires aux comptes

**RSM Paris**

**Hélène KERMORGANT**  
Associée

**KPMG S.A.**

**Erik Boulois**  
Signature numérique de Erik Boulois  
Date: 2021.05.07 15:07:37 +02'00'

**Erik BOULOIS**  
Associé

**Siège Social**

159, rue Nationale  
75638 Paris Cedex 13  
Tél : 01 40 77 15 15

**ATTESTATION DES VERSEMENTS EFFECTUES  
EN APPLICATION DES 1 ET 4 DE L'ARTICLE 238 BIS DU CODE GENERAL DES  
IMPOTS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020**

Je soussignée, Valérie FOURNIER, Directrice générale d'Immobilière 3F, société anonyme d'habitations à loyer modéré, atteste que le montant global des versements effectués en application des 1 et 4 de l'article 238 bis du code général des impôts, pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, s'élève à 3.181 € (trois mille cent quatre-vingts et un euros).

Fait à Paris  
Le 24 mars 2021



Directrice générale  
Valérie FOURNIER

**CERTIFICATION PAR LES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Nous soussignés, KPMG SA, Tour EQHO – 2 avenue Gambetta – CS 60055 – 92066 Paris La Défense Cedex et Société RSM France, 26 rue Cambacérès – 75008 Paris, commissaires aux comptes d'Immobilière 3F, société anonyme d'habitations à loyer modéré, 159 rue Nationale – 75013 Paris, certifions exact le montant global des versements effectués en application des 1 et 4 de l'article 238 bis du code général des impôts, attesté ci-dessus par la Directrice générale, pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Fait à  
Le

KPMG SA

Les commissaires aux comptes

Société RSM France



