



RAPPORT DE GESTION 2023



Groupe ActionLogement



**LE MOT
D'ACTION LOGEMENT
IMMOBILIER**

En 2023 nous sommes restés fixés sur notre priorité : soutenir le logement pour accompagner l'emploi et la mobilité professionnelle des salariés dans les territoires tout en appuyant l'économie locale en cette période de crise.

À ce titre, nos filiales immobilières ont été fortement mobilisées en 2023 pour contribuer à l'effort de construction et de réhabilitation au plus près des besoins des bassins d'emploi. Le contexte n'a vraisemblablement jamais été aussi défavorable au développement immobilier depuis des décennies révélant les prémices d'une crise majeure avec ses répercussions sociales et sur l'économie locale. Pour autant, la production collective de nos filiales immobilières reste dynamique avec le lancement de plus de 37 500 ordres de service de nouveaux logements abordables. Nous confirmons en 2023 un niveau élevé de production en maintenant notre part de l'effort collectif avec un tiers de la production nationale de logements abordables ainsi que notre part de logements sociaux et très sociaux. Avec ces nouveaux logements et les 106 000 attributions de logements en 2023 dont 62 % au bénéfice des salariés, nos filiales œuvrent résolument au service du parcours résidentiel des salariés avec toujours la même attention pour loger des publics fragiles et modestes.

En 2023, Action Logement Immobilier a été totalement engagé sur tous les territoires pour soutenir la filière du logement et contribuer à atténuer les effets de la crise sur nos partenaires économiques en achetant de nombreux logements auprès de la promotion privée dans le cadre de l'AMI « 30.000 logements pour l'emploi » initié par le Groupe.

Par leur mobilisation, par leur réactivité et expertise reconnue, nos filiales immobilières ont su relever le défi et se positionner pour l'acquisition de plus de 30 000 logements neufs en quelques mois. Par cette action inédite en France, nos filiales honorent l'engagement du Groupe et ont permis la production de logements sociaux et intermédiaires sur tous les territoires.

Cet AMI, première historique pour notre Groupe, est une réussite collective et la démonstration de notre mobilisation générale au service de la filière tout en restant fidèle à nos engagements pour le logement des salariés sur les territoires à enjeux. Je souhaite vivement féliciter nos gouvernances locales, bénévoles et engagées, nos dirigeants expérimentés et déterminés et enfin l'ensemble des salariés du pôle immobilier du Groupe Action Logement.



Cette mobilisation s'est accompagnée d'une accélération de notre réponse à la décarbonation : notre bilan carbone révèle une baisse de 5 % de nos émissions de gaz à effet de serre à fin 2023. Nous savons pouvoir compter sur nos filiales pour déployer nos ambitions de sobriété énergétique, une construction verte exemplaire et une rénovation massive de notre parc pour préserver le pouvoir d'achat de nos locataires.

Le contexte économique inflationniste et de taux d'intérêt élevés vient contraindre fortement la solidité financière du secteur du logement et nous suivons au plus près la santé financière de nos filiales immobilières.

Notre modèle d'économie sociale et solidaire doit primer pour conjuguer l'utilité sociale et la performance environnementale, économique et sociale : c'est notre originalité, c'est notre fierté collective au service du logement des salariés d'entreprises et du développement des territoires.

Frédéric Carré,

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

DES FONDAMENTAUX QUI FONT LA DIFFÉRENCE

En 2023, 3F a réaffirmé son positionnement. Au sein d'Action Logement, le groupe 3F est, en effet, le premier producteur de logements du Groupe pour la deuxième année consécutive, réaffirmant ainsi son envergure nationale et sa performance.

Plus globalement, nous nous sommes démarqués dans le secteur de logement social avec des résultats qui nous permettent de parler sans rougir d'année record. Toutes les prévisions de notre feuille de route ont été dépassées.

Les ingrédients de ces réussites sont à rechercher dans nos fondamentaux. C'est-à-dire dans notre volonté de construire là où les dynamiques économiques se créent, là où les entreprises se développent, donc là où se situent les besoins des salariés et de leurs familles. Mais aussi ceux des apprentis, des travailleurs en reconversion professionnelle, des alternants, des jeunes...

Cette dynamique se nourrit, par ailleurs, d'une ambition forte en termes de qualité et d'esthétique, inscrite au cœur de notre plan stratégique « 3F 2030 ».

Par la maîtrise d'ouvrage directe, qui est l'une de nos spécificités, nous avons pour vocation d'agir comme un « embellisseur » des quartiers que nous construisons et aménageons. Avec notre direction de l'architecture unique en son genre, nous veillons à l'utilisation de matériaux pérennes et au respect des trames urbaines. Notre ambition est à chaque instant d'affirmer que l'esthétique de nos logements, de nos résidences participe à la création de la Ville de demain.

En 2024, nous irons encore plus loin en créant une pépinière d'architectes, terreau fertile d'inspirations et d'échanges. Nous transformerons aussi nos cahiers des charges afin d'infuser le beau dans toutes nos décisions et chantiers, tant nous savons qu'il s'agit d'un levier puissant pour renforcer l'attractivité des territoires et le sentiment d'attachement de nos locataires pour leurs logements.

Fabrice Le Saché,
Président d'Immobilière 3F



LE CHOIX DE L'INNOVATION ET DE LA TRANSFORMATION

En 2023, 3F a été au rendez-vous de grands enjeux de transformation. Dans un contexte économique, environnemental et social empli d'incertitudes, nous avons tenu un cap ambitieux et ouvert sur l'avenir.

Alors que nous avons franchi la barre symbolique des 300 000 lots en 2023, l'heure est plus que jamais à l'accélération de ces transformations.

Ainsi, nous poursuivons notre dynamique volontariste de réhabilitation-décarbonation de notre patrimoine immobilier, bénéfique tant pour le cadre de vie que pour le pouvoir d'achat de nos locataires. Un chiffre en atteste : en 2023, nous avons réhabilité 7 357 logements (la quasi-totalité avec des améliorations thermiques) – soit une progression de 22 % par rapport à 2022.

En parallèle, nous continuons à miser sur l'innovation, via la construction hors-site ou l'utilisation de nouveaux modes constructifs, notamment. Les résultats sont là : sur la base de notre démarche « 3F Climat », nous sommes aujourd'hui en avance de phase de 25 % de la réglementation RE2020.

Innovants nous le sommes aussi grâce au partenariat récemment signé avec Stonal qui nous permet de suivre plus d'un millier de données sur chaque bâtiment. Grâce à cette plateforme d'intelligence artificielle, nous optimisons la maintenance prédictive, ainsi que les consommations énergétiques et les charges de nos locataires. Aujourd'hui, la moitié de notre parc est numérisé. À terme, il le sera en totalité.

Au cœur de ces grandes mutations, notre futur siège sera l'illustration de cet esprit d'innovation et de notre recherche d'exemplarité en matière de transition climatique. Rassemblant toutes les équipes parisiennes au cœur du XIII^e arrondissement de Paris, il sera également une invitation à repenser nos dynamiques collectives.



Valérie Fournier,
Directrice générale d'Immobilière 3F

SOMMAIRE

LE GROUPE 3F : ACTIVITÉ ET RÉSULTATS AU 31 DÉCEMBRE 2023

1. UN GROUPE NATIONAL AU COEUR DES TERRITOIRES	14
1.1. La gouvernance	16
1.2. L'organigramme capitalistique et le périmètre de consolidation	16
1.3. Les prises de participations et de contrôle	17
1.4. Les faits majeurs de l'année 2023	18
2. UNE POLITIQUE DE RESSOURCES HUMAINES DYNAMIQUE	19
2.1. Une politique volontariste en faveur des jeunes dans l'entreprise	19
2.2. L'égalité Hommes / Femmes	19
2.3. Une démarche d'amélioration continue des conditions de travail	20
2.4. Le dialogue social	20
3. DES ACTIVITÉS CRÉATRICES DE VALEUR	21
3.1. Le patrimoine géré, son évolution et sa qualité	21
Le parc immobilier	21
Les logements familiaux	22
Les commerces, locaux d'activités et parkings	22
3.2. L'investissement global	22
3.3. L'offre nouvelle et l'amélioration du parc	22
Le développement	22
Le renouvellement urbain	24
Les réhabilitations dont rénovations thermiques	25
Les étiquettes énergie et climat	25
3.4. L'évolution de l'offre de logement	27
Les entrées en gestion	27
La vente de logements dans le parc existant	27
L'accession sociale à la propriété dans le neuf	27
L'offre de logements libérés dans l'année	29
L'offre de logements neufs	29

3.5. Les parcours résidentiels et la mobilité	29
Les attributions par les CALEOL	29
Les publics prioritaires	30
Les caractéristiques des nouveaux entrants	30
Les dispositifs de mobilité	32
3.6. La gestion locative et son quittancement	33
Les loyers	33
La Réduction de loyers de solidarité (RLS)	33
L'Aide personnalisée au logement (APL)	33
Le Supplément de loyer de solidarité (SLS)	33
Les charges locatives	33
Le recouvrement	33
Le contentieux	33
4. LES SOCIÉTÉS DU GROUPE 3F, ACTEURS DU TERRITOIRE	34
4.1. 3F Résidences	36
4.2. 3F Seine-et-Marne	38
4.3. 3F Normandie	40
4.4. 3F Notre Logis	42
4.5. Immobilière Rhône-Alpes	44
4.6. 3F Centre Val de Loire	46
4.7. 3F Occitanie	48
4.8. 3F Grand Est	50
4.9. 3F Sud	52
4.10. Immobilière Atlantic Aménagement	54
4.11. Clairsienne	56
5. LES INFORMATIONS ÉCONOMIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES	58
5.1. Les événements postérieurs à la clôture des comptes	58
5.2. Les perspectives du groupe 3F en 2024	58
5.3. Les informations financières et comptables	58
Le bilan	58
Les loyers et le chiffre d'affaires	58
L'autofinancement	59
Le résultat net	59
La trésorerie	59
Les comptes de résultat et le bilan	60
5.4. La Déclaration de performance extra-financière – DPEF	63

IMMOBILIÈRE 3F, SON ACTIVITÉ ET SES RÉSULTATS AU 31 DÉCEMBRE 2023

1. IMMOBILIÈRE 3F, PREMIER ACTEUR DU LOGEMENT SOCIAL EN ÎLE-DE-FRANCE	68
1.1. Le patrimoine	70
1.2. Les investissements	70
L'investissement global	70
Le développement	70
L'entretien et la rénovation du parc	73
Le renouvellement urbain	75
1.3. Les commerces et locaux d'activité	75
1.4. L'accession sociale à la propriété	75
La vente de patrimoines anciens	75
L'accession sociale à la propriété dans le neuf	75
1.5. Les attributions	76
Dossiers acceptés	76
Dossiers présentés	77
Dossiers refusés	77
Attributions à des publics prioritaires	77
Le logement des salariés	77
Moyenne des ressources mensuelles du foyer par département	77
Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté	78
Âge des candidats acceptés	78
1.6. La rotation et la vacance dans le parc	78
1.7. Le quittancement	78
Les loyers	78
La Réduction de Loyer de Solidarité	79
L'Aide Personnalisée au Logement	79
Le Supplément de Loyer de Solidarité	79
La maîtrise des charges locatives	79
Le taux de recouvrement	79
L'enquête nouveaux entrants	79
Le service clientèle	79
L'espace locataire	79
La communication relative à la crise énergétique	79
2. LES ÉTATS FINANCIERS D'IMMOBILIÈRE 3F	80
2.1. L'examen des comptes et résultats	80
Le bilan	80
Les loyers	80
Le chiffre d'affaires	80
L'autofinancement	80
Les résultats	81
La trésorerie	81
2.2. Les comptes de résultat et bilan	82
2.3. Les dividendes distribués au titre des trois derniers exercices	84
2.4. Les dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement	84

2.5. Les Informations relatives aux délais de paiement de la société à l'égard de ses fournisseurs et des clients commerçants et foyers	85
Les délais de paiement des fournisseurs	85
Les délais de paiement des créances	85
2.6. Les résultats des cinq derniers exercices	86
2.7. Les évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice	86
3. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	87
3.1. Les mandats et fonctions exercées par les mandataires sociaux au cours de l'exercice écoulé (annexe 1)	87
3.2. Les conventions visées à l'article L225-37-4-2° du code de commerce	87
3.3. Les délégations en cours de validité en 2023, données par l'assemblée générale au conseil d'administration	87
3.4. Capital et actionnaires	87
3.5. Les modifications de la composition du conseil d'administration	87
3.6. Conseil d'administration et comités	88
Composition du conseil d'administration	88
Composition des comités spécialisés du conseil d'administration	88
Commissaire aux comptes	88
Absence de condamnation de la société pour pratiques anticoncurrentielles	88
ANNEXES	90
Annexe 1	
Mandats et fonctions exercées par les mandataires sociaux au cours de l'exercice	92
Annexe 2	
Le rapport sur l'activité d'accession pour l'exercice 2023, en application de l'article 9 de la convention de garantie conclue entre Immobilière 3F et la société de garantie de l'accession Hlm (SGAHLM)	96





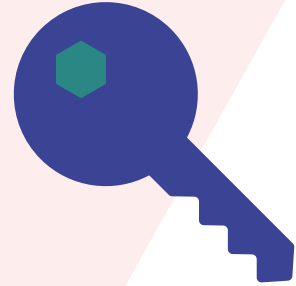
LE GROUPE 3F :

**ACTIVITÉ
ET RÉSULTATS
AU 31 DÉCEMBRE
2023**



NOS CHIFFRES CLÉS

au 31 décembre 2023



305 042 Logements, commerces et foyers

Collaborateurs et collaboratrices **4 743**

11 540 Agréments

Logements neufs livrés **7 948**

7 341 Logements mis en chantier

Logements réhabilités **7 357**

dont **89 %** en réhabilitation thermique

88 % de logements classés en étiquette à ABCD

Logements vendus **1 171**

712 000 Personnes logées

Logements attribués **23 396**

54 % Logements attribués à des publics prioritaires

Logements attribués aux salariés d'entreprises privées **66 %**

1. UN GROUPE NATIONAL AU CŒUR DES TERRITOIRES

Au sein du groupe Action Logement, avec **plus de 300 000 lots gérés**, le groupe 3F, fort de ses **4 700 salariés**, met son expertise au service des territoires et de leurs habitants pour **aménager, construire et proposer des solutions d'habitats** diversifiés aux salariés des entreprises et aux personnes qui rencontrent des difficultés pour se loger.

En 2023, plus de 700 000 personnes sont logées dans le parc locatif.

Via ses sociétés régionales et ses filiales thématiques, qu'il s'agisse de rechercher un logement en location, d'accéder à la propriété dans un logement neuf ou dans le parc ancien, **le groupe 3F accompagne les trajectoires individuelles et familiales et propose un parcours résidentiel adapté à chaque étape de la vie.**

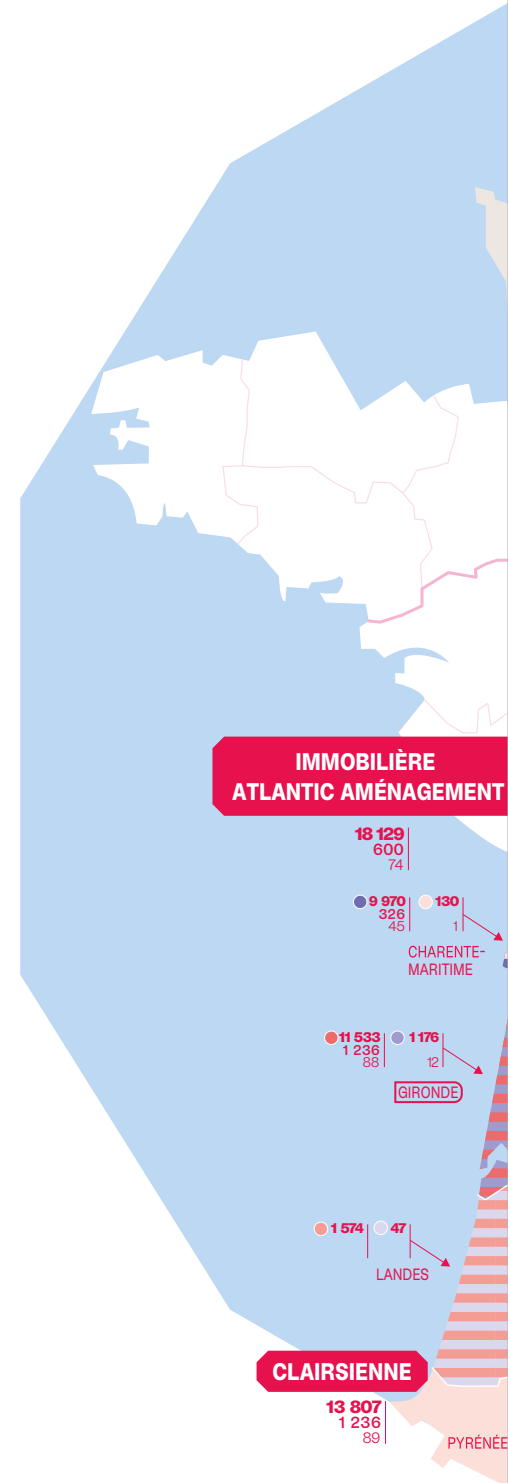
Le groupe 3F et ses implantations territoriales.

Avec ses **douze filiales**, Immobilière 3F compose le groupe 3F et intervient sur l'ensemble du **territoire national**.

3F RÉSIDENCES

Logements en foyers
sur l'ensemble territoire national

- Immobilière 3F
- 3F Seine-et-Marne
- 3F Grand Est
- 3F Normandie
- 3F Sud
- 3F Occitanie
- 3F Notre Logis
- Immobilière Rhône-Alpes
- 3F Centre Val de Loire
- Immobilière Atlantic Aménagement
- Clairsienne



1.1. La gouvernance

Immobilière 3F, société anonyme d'HLM également holding du groupe 3F, a pour actionnaire de référence Action Logement Immobilier. De gouvernance paritaire, les organisations patronales et syndicales sont représentées au sein de son conseil d'administration.

Fabrice Le Saché, vice-président du Medef, assure la présidence du conseil d'administration depuis le 22 juin 2022 et Christian Bonnet, la vice-présidence.

Valérie Fournier exerce la direction générale de l'entreprise depuis le 1^{er} juillet 2020.

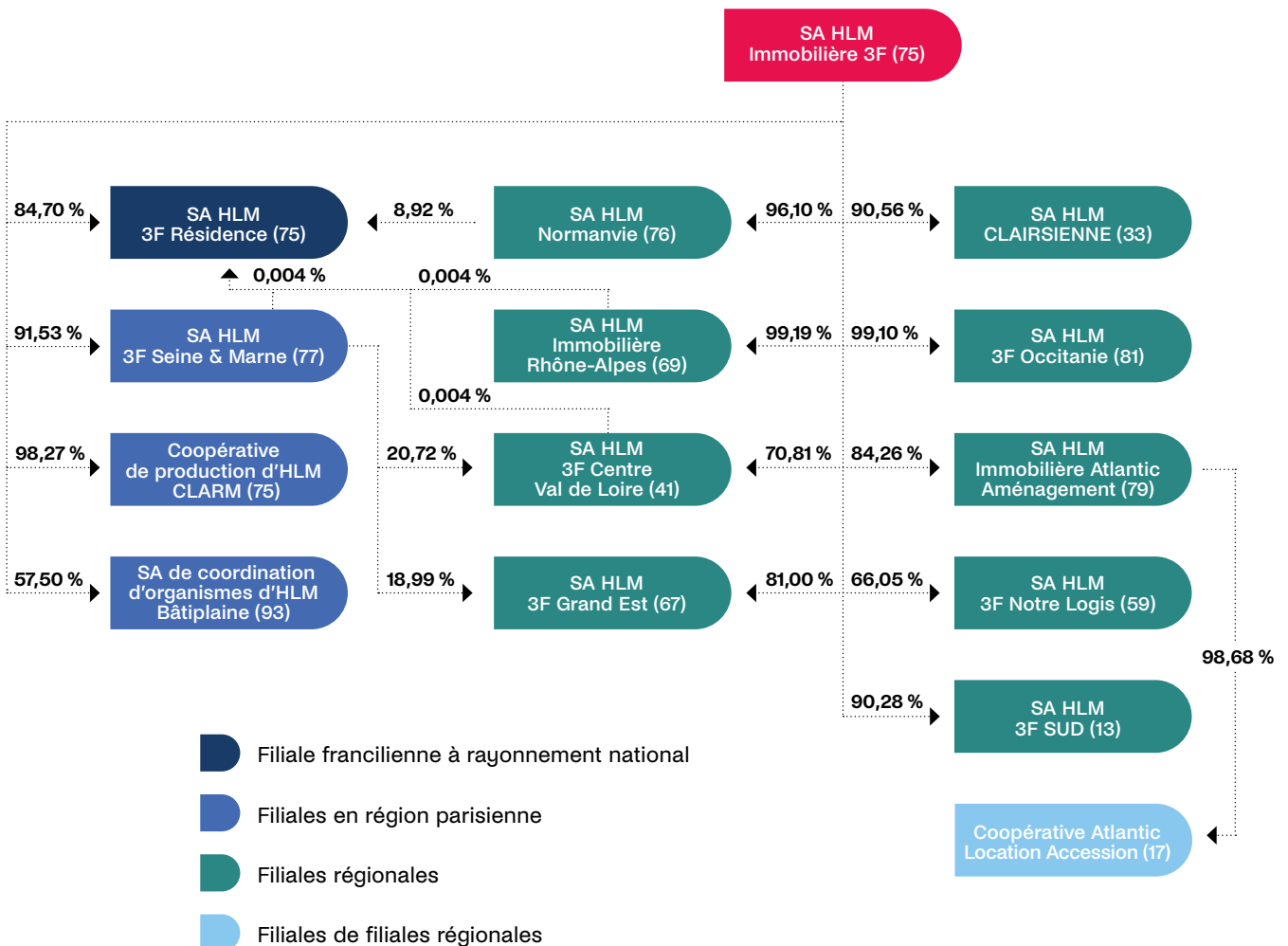
Trois administrateurs représentant les collectivités locales et trois administrateurs élus par les locataires sont les garants de l'expression des territoires et des habitants.

L'ensemble des salariés du groupe 3F est représenté par deux administrateurs siégeant au conseil d'administration d'Immobilière 3F, auquel participent également les élus du Comité Social et Economique Central (CSEC).

1.2. L'organigramme capitalistique et le périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2023, Immobilière 3F est détenue par Action Logement Immobilier à hauteur de 98,06 %. Conformément au périmètre de consolidation retenu, elle détient des participations dans les entités suivantes :

Organigramme des sociétés 3F au 31 décembre 2023



Au 31 décembre 2023, le périmètre de consolidation du groupe 3F comprend les sociétés ci-après, contrôlées par Immobilière 3F, société consolidante, et présentant un caractère significatif dans les comptes consolidés, notamment en raison de l'importance de leur chiffre ou du total de leur bilan.

Dénomination sociale	Siège social	Capital social en €	% de participation d'I3F au capital	Pourcentage d'intérêt*
Immobilière 3F	Paris (75)	617 214 544		
3F Résidences	Paris (75)	78 503 610	84,70 %	93,28 %
3F Seine-et-Marne	Serris (77)	30 837 570	91,53 %	91,53 %
3F Normandie	Rouen (76)	13 584 247	96,10 %	96,10 %
3F Notre Logis	Halluin (59)	6 117 000	66,05 %	66,05 %
Immobilière Rhône-Alpes	Lyon (69)	67 061 315	99,19 %	99,19 %
3F Centre Val de Loire	Blois (41)	98 004 227	70,81 %	89,78 %
3F Occitanie	Mazamet (81)	131 172 402	99,10 %	99,10 %
3F Grand Est	Strasbourg (67)	158 014 390	81,00 %	98,38 %
3F Sud	Marseille (13)	112 844 490	90,28 %	90,28 %
Immobilière Atlantic Aménagement	Niort (79)	37 525 439	84,26 %	84,26 %
Clairsienne	Bordeaux (33)	12 923 625	90,56 %	90,56 %

* Pourcentage d'intérêt = prorata des participations croisées directes et indirectes dans les sociétés du groupe.

1.3. Les prises de participation

En 2023, Immobilière 3F a poursuivi son soutien au développement de l'activité de ses filiales en souscrivant aux augmentations de capital suivantes :

Dénomination sociale	Montant apport I3F	Capital social au 31/12/2023	Participation d'I3F au capital 2023
3F Seine et Marne	8 340 000	30 837 570	91,53 %
3F Normandie	11 073 337	13 584 247	96,10 %
3F Centre Val de Loire	17 556 812	98 004 227	70,81 %
3F Occitanie	25 767 274	131 172 402	99,10 %
3F Grand Est	6 545 850	158 014 390	81,00 %
3F Sud	19 544 500	112 844 490	90,28 %
Immobilière Atlantic Aménagement	16 736 003	37 525 439	84,26 %
Clairsienne	2 508 441	12 923 625	90,56 %

1.4. Les faits majeurs de l'année 2023

L'année 2023 s'est déroulée dans un contexte géopolitique particulièrement tendu en raison notamment des conflits en Ukraine et au Moyen-Orient qui bouleversent la vie des populations et déstabilisent les économies.

Depuis l'an dernier, l'Europe connaît un choc inflationniste lié à la crise de l'énergie et aux pénuries de matières premières qui se conjuguent avec une crise de l'immobilier en raison de la remontée des taux d'intérêt à long terme.

Les répercussions économiques et sociales de ces crises impactent directement l'activité des bailleurs sociaux qui doivent composer avec une conjonction inédite des multiples facteurs qui fragilisent leur situation financière et obèrent à terme leur capacité d'investissement.

C'est dans ce contexte que le groupe 3F a réaffirmé son engagement dans sa mission d'intérêt général. En 2023, le groupe a partagé avec ses différentes parties prenantes ses convictions d'un avenir porteur de promesse en dévoilant sa raison d'être :

**« Une adresse pour tous,
Un avenir pour chacun ».**

À travers son nouveau projet d'entreprise **3F 2030**, le groupe 3F, filiale du Groupe Action Logement, s'affirme comme un opérateur global et entend accompagner le développement économique sur l'ensemble de ses territoires et le lien Emploi-Logement au service du logement des salariés d'entreprise.

Cet engagement était d'autant plus essentiel en 2023 compte tenu de la crise immobilière en cours. En effet, la hausse des taux d'intérêt a restreint l'accès au crédit pour les accédants à la propriété, ce qui a mis en difficulté les promoteurs immobiliers et les entreprises de construction.

A cet effet, pour soutenir l'ensemble de la filière, Action Logement a lancé avec ses filiales dès le mois de juillet, un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour acquérir sur le marché auprès des promoteurs 30 000 logements neufs destinés à loger des salariés d'entreprises en logements locatifs sociaux (LLS) ou logements locatifs intermédiaires (LLI).

Confronté à ces fluctuations importantes et aux conséquences de la hausse du taux du livret A qui pèse sur la charge de la dette et dégrade l'autofinancement des sociétés, le groupe 3F s'est adapté pour garder son cap et répondre aux évolutions environnementales et sociétales afin d'assurer sa mission d'intérêt général et républicaine à savoir :

**« loger dignement les personnes
en proposant une offre de logements
abordables et durables ».**

En 2023, le groupe 3F a ainsi dépassé le seuil symbolique des 300 000 lots en gestion avec 8 171 logements neufs supplémentaires.

2023

Parallèlement, pour répondre aux enjeux primordiaux de la transition climatiques et démographiques, Le Groupe 3F a continué à accélérer ses efforts de réhabilitation sur le parc existant. **7 357 logements ont été réhabilités et 89 % d'entre eux ont fait l'objet d'une rénovation thermique et climatique.** Cette accélération participe activement au plan de décarbonation avec la volonté de limiter la facture énergétique des locataires.

Dans le cadre de son programme d'actions « **3F Climat** » défini pour agir en faveur de la décarbonation, le groupe a initié de nouveaux savoir-faire notamment en matière de construction « Hors Site » tant en construction neuve qu'en réhabilitation et a apporté directement son concours à la création et au développement de filières d'excellence en favorisant l'emploi de matériaux biosourcés et le recyclage des composants.

Sur la base des axes de son projet stratégique, le groupe 3F entame par ailleurs sa transformation à travers deux programmes d'action significatifs pour *se transformer ensemble* condition indispensable pour répondre aux évolutions du secteur et apporter des solutions soutenables aux enjeux de *fragilité* et *climat* afin de préserver l'essentiel : le vivant.

Pour porter et incarner cette ambition de transformation et d'adaptation, la gouvernance du groupe 3F a décidé, pour une meilleure transversalité et une plus grande efficacité, de réunir dans un même lieu, qui sera également le nouveau siège social, toutes ses implantations parisiennes.

Enfin, en interne, plusieurs événements majeurs sont venus impacter la vie des sociétés du groupe :

Dans les Hauts de France, chez 3F Notre Logis : **Jean-Michel LEHEMBRE a été nommé Président et Mathilde TOURNAUX Directrice Générale,**

Chez 3F Centre Val de Loire, **Paul SEIGNOLLE a succédé à Yvan SAUMET en qualité de Président,**

et **Laurent LOPEZ a été nommé Président d'Immobilier Atlantic Aménagement** suite au départ de Paul-François ARRIGHI et **Thierry SURE Directeur Général.**

2. UNE POLITIQUE DE RESSOURCES HUMAINES DYNAMIQUE

Dans un environnement en transformation dans le cadre de son projet d'entreprise **3F 2030**, le groupe est engagé dans une démarche active pour accompagner l'évolution des métiers et le développement des compétences de ses collaborateurs.

Le projet d'entreprise met l'accent sur la promesse collaborateur et sur l'attention portée aux hommes et aux femmes qui font l'entreprise au quotidien et qui sont les premiers ambassadeurs de nos métiers auprès des habitants et de nos partenaires mais également auprès des jeunes en formation, des étudiants et des collaborateurs qui intègrent l'entreprise et souhaitent donner un sens à leurs parcours professionnel.



L'effectif du groupe au 31 décembre 2023

4 743 collaborateurs dont **93 %** en CDI

Âge moyen : **45 ans**

+ de 10,6 ans d'ancienneté dans le groupe 3F

56 % femmes et **44 %** hommes

2.1. Une politique volontariste en faveur des jeunes dans l'entreprise

292 jeunes de moins de 25 ans ont été embauchés, soit 4 % des recrutements en CDI.

Au 31 décembre, ils représentent 3,7 % des effectifs.

Le groupe mène une politique volontariste auprès des jeunes et en particulier dans le cadre des stages de 3^e et des parcours d'alternance.

En 2023, **15 partenariats ont été signés avec des écoles** notamment avec l'école d'architecture de Versailles dans le cadre d'une convention facilitant l'accueil d'une doctorante dans le cadre de contrats Convention Industrielle de Formation par la Recherche (CIFRE).

Près de 30 actions à destination des jeunes ont été initiées : forums, conférences, soutiens dans leurs projets d'études et jurys.

146 postes en alternance sont ouverts pour l'année universitaire 2023/2024.

84,2 % des jeunes interrogés recommandent 3F pour y faire un stage ou une alternance.*

Avec un taux de recommandation supérieur à 84 %, 3F figure dans le classement des entreprises préférées des stagiaires et alternants !

*Source : Label Happy Trainees

2.2. L'égalité Hommes / Femmes

Les femmes représentent plus de 56 % de l'effectif à fin 2023 ; une proportion constante augmentation depuis cinq ans.

Les actions menées et l'attention portée par le groupe 3F à l'égalité professionnelle en matière de rémunérations, d'augmentations individuelles de salaire et de promotions se traduit aujourd'hui à travers l'index de l'égalité femme homme : 94 / 100.

2.3. Une démarche d'amélioration continue des conditions de travail

Afin de développer la politique du groupe en matière de prévention des risques professionnels et d'amélioration des conditions de travail, le groupe 3F s'est engagé dans une démarche paritaire avec le Comité Social et Economique Central (CSEC) et la Commission Santé Sécurité et Conditions de Travail Centrale (CSSCTC).

Un diagnostic partagé des risques professionnels a été réalisé en 2023.

D'ores et déjà,

- un guide et un dispositif de prévention et de gestion des agressions au sein des résidences ont été mis en place pour l'ensemble du personnel,
- la procédure de lutte contre le harcèlement a été revue et renforcée.

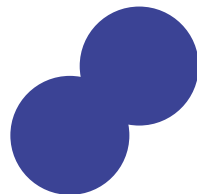
2.4. Le dialogue social

Le groupe 3F et les partenaires sociaux mènent ensemble un dialogue social constructif.

Le groupe est organisé autour d'une Unité Économique et Sociale (UES) intégrant dix sociétés employant près de 4 000 collaborateurs : Immobilière 3F, 3F Résidences, 3F Seine-et-Marne, 3F Normandie, 3F Notre Logis, Immobilière Rhône-Alpes, 3F Centre Val de Loire, 3F Occitanie, 3F Grand Est, et 3F Sud.

En 2023, sept accords ont été signés :

- accord relatif à la Négociation Annuelle Obligatoire
- accord relatif à la Qualité de Vie au Travail
- accord relatif à la prorogation des mandats des CSE
- accord Intéressement
- accord subrogation relatif aux Indemnités Journalières Maladie
- protocole d'accord préélectoral
- avenant à l'accord relatif au télétravail



La sécurité de ses collaborateurs et de son patrimoine est une priorité pour le groupe 3F.

Dans le cadre de son plan stratégique « **Prévention, Tranquillité résidentielle et Sûreté** », le groupe 3F a développé en interne une application spécifique pour ses collaborateurs.

« **3F TRANQUIL** » permet aux équipes intervenant sur site de lancer des alertes rapidement en cas d'atteinte aux personnes et aux biens.

3F
À vos côtés



Pour faire face aux difficultés personnelles et familiales que peuvent rencontrer les collaborateurs ou leurs proches, le groupe 3F a mis en place un dispositif innovant d'écoute et d'accompagnement personnalisé pour l'ensemble des salariés du groupe.

Grâce à ce nouveau service, chaque collaborateur a la possibilité d'échanger en toute confidentialité, avec un tiers de confiance qui l'accompagne, le conseille et lui propose des solutions adaptées pour résoudre ses difficultés.

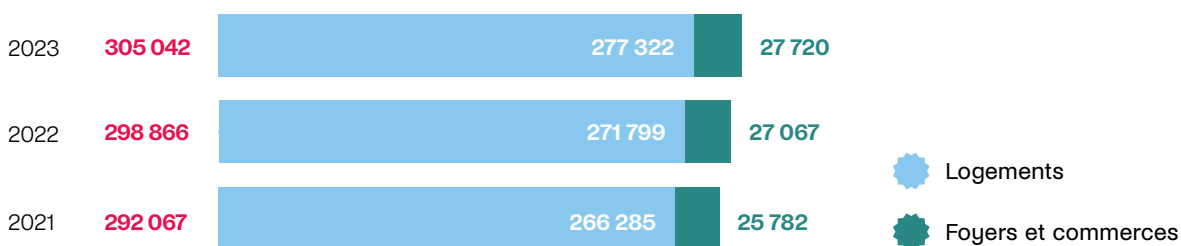
3. DES ACTIVITÉS CRÉATRICES DE VALEUR

3.1. Le patrimoine géré, son évolution et sa qualité

Présent dans 11 régions et 56 départements, le groupe 3F poursuit son développement national.

LE PARC IMMOBILIER

Avec **6 176 lots supplémentaires**, le groupe 3F gère un parc immobilier de **305 042 lots** comprenant **277 322 logements**, en progression de 2,1% par rapport à 2022.



Le patrimoine par société

Patrimoine 3F au 31 décembre 2023	Logements	Équivalents logements dans des foyers	Commerces	Total
Immobilière 3F	137 940	247	1 535	139 722
3F Seine & Marne	9 811		169	9 980
3F Résidences	22	21 517	20	21 559
3F Notre Logis	11 975	196	42	12 213
3F Centre Val de Loire	12 378	73	60	12 511
3F Occitanie	9 249	151	50	9 450
3F Normandie	23 688	763	231	24 682
3F Grand Est	8 634	317	49	9 000
Immobilière Rhône-Alpes	20 272	11	194	20 477
3F Sud	11 415	50	46	11 511
Immobilière Atlantic Aménagement	18 129	600	74	18 803
Clairsienne	13 807	1 236	89	15 132
Patrimoine 3F	277 322	25 161	2 559	305 042

LES LOGEMENTS FAMILIAUX

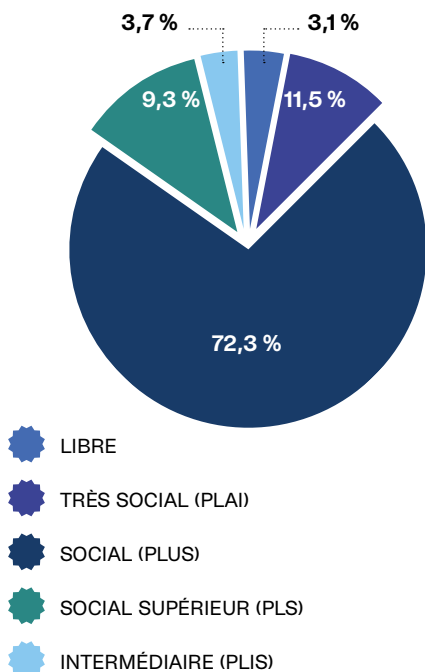
Le groupe 3F gère **plus de 277 300 logements familiaux** en propriété ou pour le compte de tiers dont 2 420 pour l'Opérateur National des Ventes (ONV).

Parmi eux,

- 53 % sont situés en Île-de-France et 47 % en régions,
- 88 % sont des logements collectifs dont 96 % en Île-de-France et 78 % en régions.
- L'âge moyen du bâti est de 36 ans : 40 ans en Île-de-France et 31 ans en régions.

La répartition des logements par typologie de financement s'établit comme suit :

Répartition des 277 300 logements familiaux par catégorie de financement



LES COMMERCES, LOCAUX D'ACTIVITÉS ET PARKINGS

Au 31 décembre 2023, le groupe 3F dispose de 2 559 commerces et locaux professionnels,

soit **+ 2 % en un an**.

67 % des commerces du groupe 3F sont situés en Île-de-France.

3.2. L'investissement global

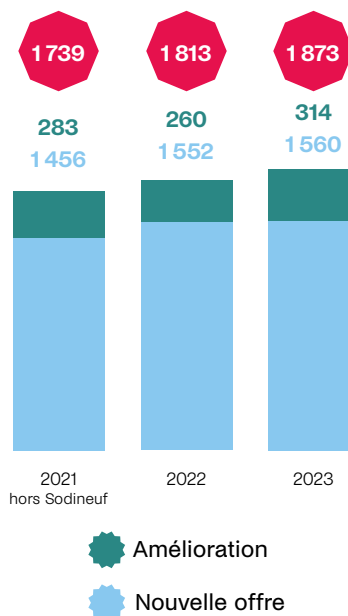
1 813 M€ ont été investis pour des travaux immobilisés, soit une augmentation de 3,3 %.

En 2023, le groupe 3F a investi :

- 1 560 M€ pour développer son offre de logements soit un montant comparable à 2022, représentant 83 % des investissements.
- 314 M€ pour assurer la rénovation de son parc ancien et réhabiliter près de 7 400 logements, représentant 16 % des investissements.
- En plus du patrimoine réhabilité, 2 348 résidentialisations ont été initiées ainsi que 2 579 ordres de service (OS) de renouvellements de composants thermiques.

Ces renouvellements de composants qui permettent d'améliorer la performance énergétique des logements concernés, correspondent notamment à des raccordements au réseau de chaleur urbain, des changements de vecteurs énergétiques et des changements de menuiseries.

Montant des investissements (en M€)



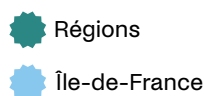
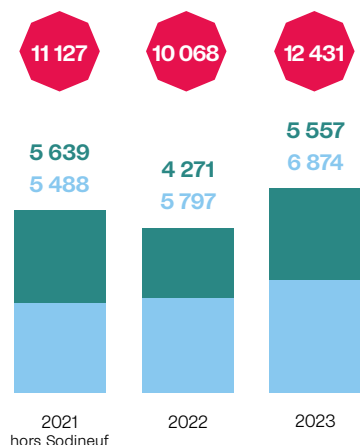
3.3. L'offre nouvelle et l'amélioration du parc

LE DÉVELOPPEMENT

En 2023, le nombre d'engagements fonciers a progressé de 23,4 %, avec 12 431 engagements fonciers contre 10 068 l'an dernier.

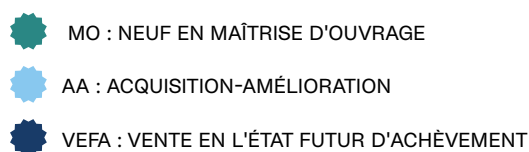
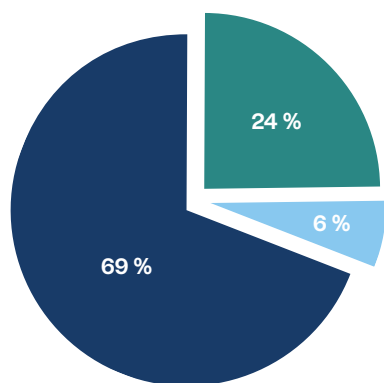
Cette accroissement significatif témoigne de l'engagement du groupe 3F de répondre à l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) lancé par Action Logement pour soutenir la chaîne de production en rachetant 30 000 logements neufs aux promoteurs dont l'activité stagne compte tenu de la crise immobilière.

Les engagements fonciers



En raison notamment des engagements signés dans le cadre de l'AMI initiée par Action Logement, la part des opérations achetées en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) a augmenté de 22 %. Elle représente 69 % des opérations en 2023 faisant passer la part de la Maîtrise d'Ouvrage Directe de 40 à 25 % cette année.

Répartition des 12 431 engagements fonciers par nature d'investissement

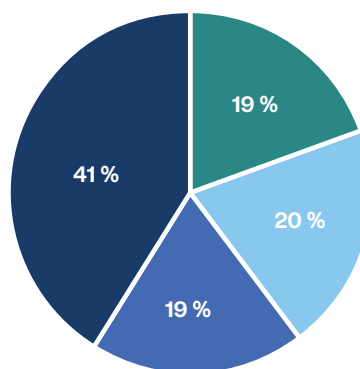


Avec 11 540 agréments en 2023 contre 10 018 obtenus en 2022. Au total, le nombre de logements agréés a augmenté de 15 %. Toutefois, compte tenu des rachats en VEFA, la répartition par type de financement est très différente de l'an dernier.

Les logements intermédiaires représentent 42 % des agréments contre 15 % en 2022.

Cette variation de 27 % est directement corrélée à celle des logements sociaux qui diminue dans les mêmes proportions.

Agréments par type de financement hors accession



Avec 7 341 mises en chantier réalisées en 2023 (+ 2,5 %) le niveau des mises en chantiers se stabilise en 2023 au niveau de 2022.

Rappelons pour mémoire que l'année 2021 était atypique car doublement impactée par le rattrapage de l'activité limitée en 2020 en raison de la crise sanitaire et des élections municipales.

	2021	2022	2023
CONSTRUCTION NEUVE	9 183	6 262	6 769
ACQUISITION-AMÉLIORATION	563	529	315
ACCESSION SOCIALE (yc. PSLA)	243	369	257
TOTAL	9 989	7 160	7 341

ACTION LOGEMENT
S'ENGAGE À AQUÉRIR
30 000 LOGEMENTS
POUR SOUTENIR
LE SECTEUR DE
L'IMMOBILIER,
STIMULER L'ACCESSION
À LA PROPRIÉTÉ
ET FAVORISER L'EMPLOI

AMI 30 000 logements d'Action Logement

Le marché immobilier subissant une crise profonde, Action Logement, à la demande du gouvernement, a agi en accompagnant le secteur par un plan d'acquisition par ses filiales de 30 000 logements intermédiaires et sociaux dont 40 % en IDF en 2023 à 2025.



3F acteur majeur de la construction « Hors Site »

Première en France, avec la société du Grand Paris et Grand Paris Aménagement, 3F a créé une association ayant vocation à structurer la filière de la "construction Hors-Site". Ensemble, ils sont signataires d'une charte pour le développement du Hors-Site. Ils s'engagent à ce que d'ici 2031, au minimum 50 % de leurs programmes immobiliers de construction neuve en maîtrise d'ouvrage aient recours à cette méthode de construction éco-responsable.

Le groupe 3F a pour ambition de créer des espaces de vie esthétiques, durables et fonctionnels pour les locataires et les territoires. Pour ce faire, 3F multiplie les échanges avec les architectes et les urbanistes pour imaginer la ville de demain.

À travers ses programmes neufs mais également ses opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain, le groupe 3F s'efforce de conjuguer qualité urbaine et architecturale, valeur d'usage et performance environnementale pour assurer la pérennité des opérations de logements, et accompagner durablement le développement des territoires.

Les programmes sont conçus pour répondre aux besoins des locataires tout en recherchant le meilleur équilibre entre qualité et coût de fonctionnement.

La culture de l'innovation portée par les équipes du groupe 3F contribue à la mise en place de réflexions et expérimentations à l'aune des attentes des territoires, des locataires et des enjeux écologiques.

Parallèlement, la démarche d'amélioration continue mise en place chez 3F permet de capitaliser sur les innovations les plus pertinentes pour les intégrer aux cahiers des charges et améliorer la qualité de ses ouvrages. De plus, l'attention portée au choix des matériaux et à la qualité des détails est la garantie de construire un patrimoine beau et pérenne.

◆ LE RENOUVELLEMENT URBAIN

La stratégie de développement urbain mise en œuvre par le groupe 3F s'étend au-delà de la seule gestion des projets ANRU et englobe de nombreuses initiatives complémentaires.

Cette approche inclut les opérations de requalification urbaine hors du cadre ANRU et la réhabilitation de biens immobiliers vétustes, l'engagement financier dans les copropriétés en déclin et la revitalisation des centres-villes via le programme **Action Cœur de Ville**.

Le groupe 3F couvre un spectre large d'interventions d'aménagement urbain et se positionne en partenaire clé des municipalités.

À fin 2023, 374 démolitions ont été réalisées sur les 848 retenues au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) pour le groupe soit 44 % de l'objectif de démolition.

Comme en témoigne l'opération **"Aux Fleurs de Grasse"** dans les Alpes Maritimes où 3F Sud s'engage à reloger les habitants, démolir les structures obsolètes, réaménager et réorganiser les espaces pour transformer ce quartier emblématique de la ville de Grasse.

Le nombre de logements concernés par une opération d'amélioration de l'habitat a presque doublé, passant de 578 à 1 077 logements soit 57 % de l'objectif.

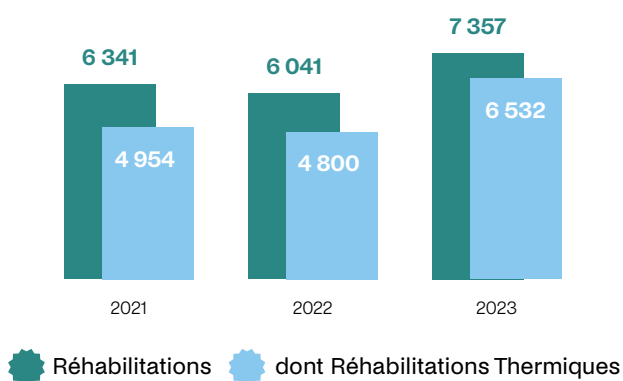
LES RÉHABILITATIONS DONT RÉNOVATIONS THERMIQUES

L'année 2023 marque une accélération du rythme des réhabilitations sur l'ensemble du territoire, pour répondre à l'enjeu de responsabilité écologique de 3F.

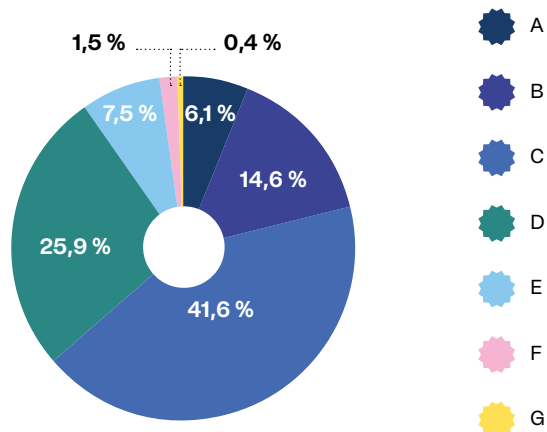
Ainsi sur les 7 357 logements qui ont fait l'objet d'une réhabilitation, plus de 6 500 logements ont bénéficié d'une réhabilitation thermique, soit une augmentation de 36 % par rapport l'an dernier.

Pour répondre aux quatre enjeux majeurs de réhabilitation de son parc existant : améliorer son efficacité énergétique, réduire son impact environnemental, améliorer le cadre de vie des habitants, et maîtriser leurs charges locatives, le groupe 3F a investi 313,8 M€ en 2023 soit + de 20 % d'augmentation par rapport à 2022.

Nombre de lots mis en chantier



Répartition des étiquettes DPE dans le parc



DPE A, B, C et D = 88,2 %
 DPE E = 7,5 %
 DPE F et G = 1,9 %



LES ÉTIQUETTES ÉNERGIE ET CLIMAT

En 2023, le groupe 3F a poursuivi la campagne de mise à jour des diagnostics de performance énergétique (DPE) de son parc, avec deux objectifs principaux :

- Renouveler les DPE arrivant à échéance,
- Fiabiliser la cartographie du parc pour affiner les stratégies d'interventions techniques, notamment le traitement des passoires « climatiques » (étiquettes E, F, G).

Le traitement des logements étiquetés F et G constitue un axe prioritaire de la politique de réhabilitation du groupe. En 2023, près de 1 000 logements étiquetés F et G ont fait l'objet d'une mise en chantier pour travaux d'amélioration de la performance énergétique, au bénéfice des locataires et du climat. La cartographie DPE des logements au 31 décembre 2023 atteste de la performance globale du parc.

Sobriété énergétique

Le groupe 3F déploie avec des opérateurs agréés des solutions de pilotage intelligent, des équipements de chauffage électrique individuel afin de générer des économies d'énergie pour les locataires sans dégrader leur confort tout en baissant la consommation électrique en temps réel pour réduire les tensions sur le réseau électrique contribuant ainsi à la sobriété énergétique.

En 2023, plus de 1 000 foyers ont bénéficié de ces solutions.



© Hary-Flytatacca-boneri

« Décarbon'actions »

À l'automne 2023, les équipes composant la communauté technique **3F CLIMAT** se sont réunies en séminaire pour échanger autour de quatre grands enjeux liés à la décarbonation du parc existant :

- Décarboner le vecteur énergétique
- Renaturer les espaces extérieurs
- Favoriser les démarches de réemploi
- Encourager le recyclage des matériaux ou équipements en fin de vie.

Ces rencontres ont permis de partager les bonnes pratiques et de rencontrer les partenaires : maîtres d'œuvre, bureaux d'étude, industriels... pour avancer et innover ensemble.



© Maxime Bessières

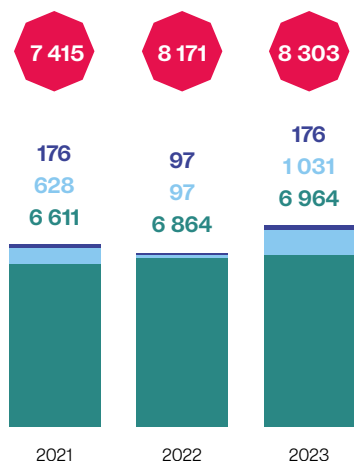
Hauts de Seine (92), Vanves, 16 avenue Victor Hugo
Réhabilitation thermique de 125 logements
Patrimoine des années 1930 — Livrée en juin 2023




3.4. L'évolution de l'offre de logement

LES ENTRÉES EN GESTION

Avec 8 171 logements supplémentaires, l'offre nouvelle est stabilisée suite à la forte accélération connue en 2022 en raison des reports de livraisons post pandémie.

Entrées en gestion - nombre de lots



-  Accession sociale (PSLA)
-  Acquisition-amélioration
-  Construction neuve

LA VENTE DE LOGEMENTS DANS LE PARC EXISTANT

En 2023, le groupe 3F a vendu 1 171 logements de son parc existant, en recul de 21 % par rapport à l'année précédente, en raison de la crise de l'immobilier caractérisée par la hausse des taux d'intérêt et des critères d'octroi de crédit plus rigoureux qui obèrent la capacité et la volonté des acheteurs potentiels.

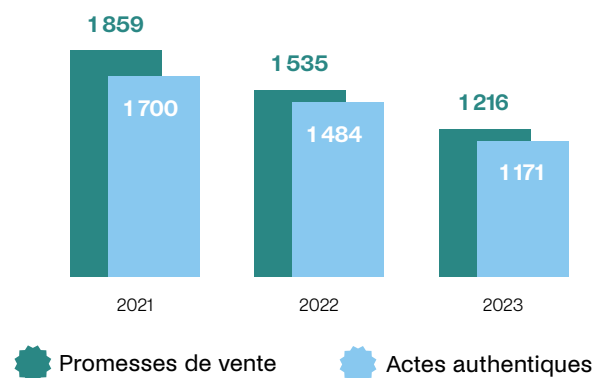
Malgré un contexte économique et immobilier difficile, le groupe maintient son engagement et confirme à travers sa politique de vente, sa volonté de soutenir un parcours résidentiel ascendant pour les locataires du parc locatif social ou privé :

773 logements ont été acquis directement par ces personnes, contre 1 062 en 2022.

Parallèlement, le groupe a poursuivi sa collaboration avec l'Opérateur National des Ventes (ONV) en réalisant la vente en bloc de 397 logements, volume de ventes comparable à celui de l'an dernier.

Ainsi, depuis 2019, le groupe 3F a cédé 2 588 logements à l'ONV.

La vente dans le parc existant - nombre de logements



-  Promesses de vente
-  Actes authentiques

L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ DE LOGEMENTS NEUFS

L'accession sociale à la propriété de logements neufs constitue une voie résidentielle diversifiée tant pour nos locataires actuels que pour l'ensemble des bénéficiaires du logement social.

Sur nos territoires, elle vient en complément des solutions locatives existantes, et contribue à la diversification de l'offre résidentielle menés au niveau local.

Le groupe 3F propose une variété de solutions adaptées à la situation des acquéreurs à travers notamment :

- la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA),
- la Location-Accession à la propriété sécurisée (PSLA),
- le Bail Réel Solidaire (BRS).

En 2023, la crise immobilière a entraîné un ralentissement du développement, des retards dans l'avancement des opérations et les lancements de commercialisation, et surtout une augmentation notable des annulations de réservations, ce qui a affecté le volume des contrats de réservation, particulièrement en Île-de-France.

Malgré ce contexte difficile, le groupe 3F a cependant

- signé 246 contrats de réservation nets des désistements,
- lancé 257 mises en chantier de logements neufs,
- livré 336 logements.



© Maxime Bessières

Eure et Loire (28), Chartres, le Domaine des Arbres

Un projet de 64 logements en région Centre Val de Loire en accession sociale à la propriété avec une proposition forte !

Création d'une micro-forêt sur 2 000 m² de jardin à l'intérieur de la résidence.

3F Accession 
Groupe ActionLogement



© Hery-Flytacea-borert

Situé à seulement cinq minutes à pied des commerces, des crèches et des écoles, le Domaine des Arbres donne à ses habitants les avantages d'un habitat urbain dans un environnement protégé par la verdure.

Lancement commercial : octobre 2023

Livraison : 2^e semestre 2026

Vente en accession sociale
TVA réduite à 5,5 %



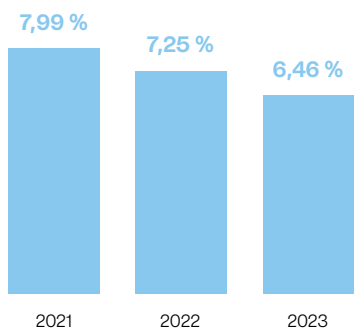
© Hery-Flytacea-borert

◆ L'OFFRE DE LOGEMENTS LIBÉRÉS DANS L'ANNÉE

La rotation

Le taux de rotation dans le parc est en baisse constante depuis deux ans. Cette année, le taux moyen tous territoires confondus, est de 6,46 %, en baisse de 11 % par rapport à 2022 et de 19 % en 2 ans

Le taux de rotation hors ventes et démolitions

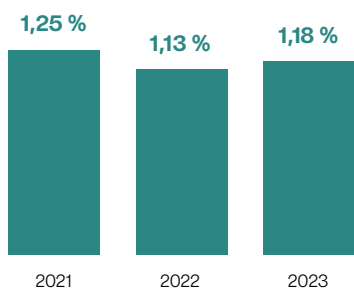


La vacance commerciale dans le parc

En 2023, le taux de vacance commerciale des logements lié essentiellement aux délais de travaux de remise en état suite au départ des locataires, est en moyenne de 1,18 %.

Cette situation constatée tant en régions qu'en Île-de-France est corrélée également aux faibles taux de rotation du parc 3F en lien avec le contexte immobilier et la situation économique des ménages.

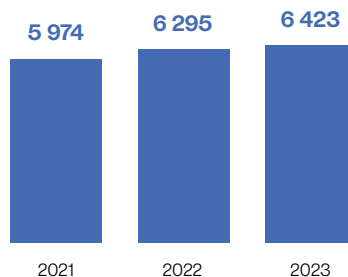
Le taux de vacance commerciale hors vacance technique



◆ L'OFFRE DE LOGEMENTS NEUFS

Avec la mise en location de 6 423 logements, l'offre de logements neufs a augmenté de 2 % en 2023.

Logements neufs mis en location – en nombre



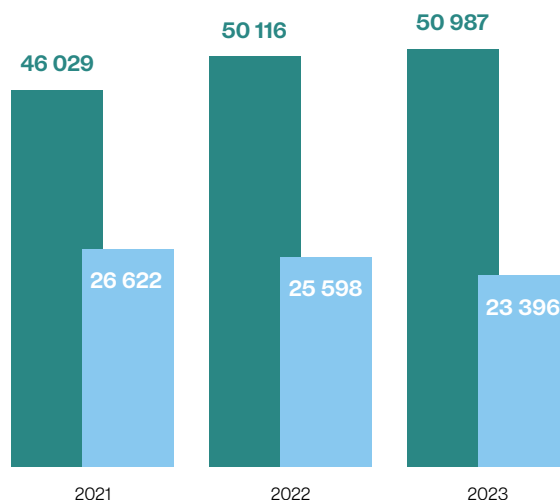
🔴 3.5. Les parcours résidentiels et la mobilité

◆ LES ATTRIBUTIONS PAR LES CALEOL

En 2023, 23 400 logements ont été attribués par les Commissions d'Attribution de Logements et d'Examen de L'Occupation des Logements (CALEOL) selon les réglementations en vigueur.

En raison de la baisse des taux de rotation dans les sociétés du groupe, le nombre de dossiers acceptés a diminué de 9 %.

Les dossiers candidats – en nombre

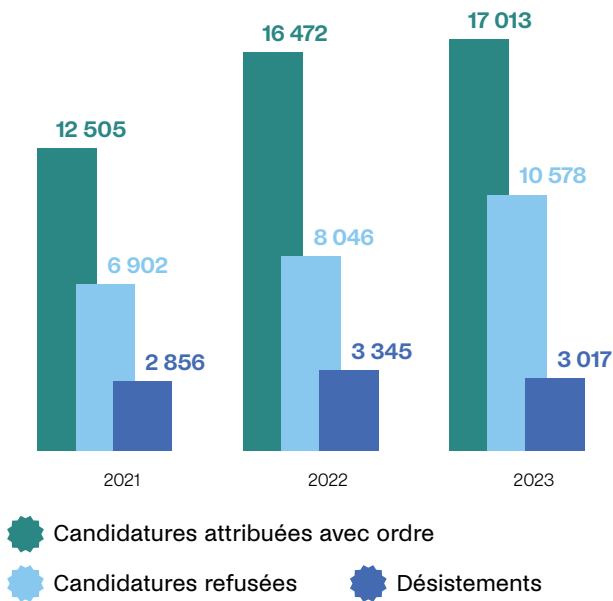


🟢 Candidatures présentées

🟡 Candidatures acceptées

Bien que le nombre de logements attribués ait diminué, davantage de dossiers ont été présentés et examinés en CALEOL (+ 2 %) cette année.

Les dossiers examinés en CALEOL – en nombre



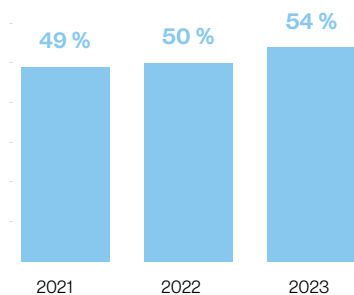
LES PUBLICS PRIORITAIRES

Les demandeurs prioritaires au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO), d'un accord collectif départemental ou d'un des critères de priorités du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH), notamment handicap, victimes de violences conjugales, ou hébergées temporairement ou logés en habitat insalubre, etc., connaissent des difficultés pour accéder au logement.

En 2023, les attributions au bénéfice des ménages les plus fragiles ont progressé de 4 %.

La part des attributions en faveur des ménages reconnus DALO se maintient à 9 % du total des attributions comme en 2022.

La part des candidatures publics prioritaires acceptées sur le total des attributions



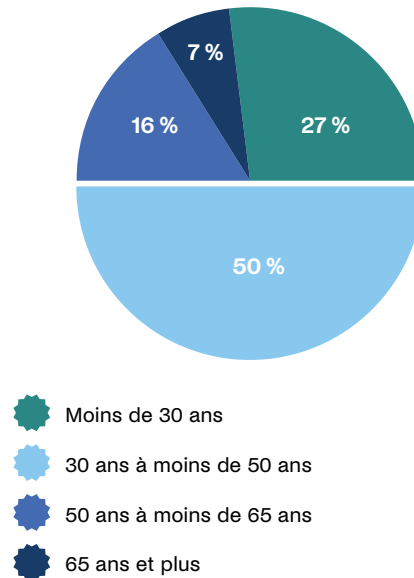
Au titre des objectifs de mixité sociale dans l'attribution de logements hors Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) tels que définis par la loi Egalité et Citoyenneté de 2017, 11,7 % de baux ont été signés par des nouveaux locataires relevant du 1er quartile de revenus.

LES CARACTÉRISTIQUES DES NOUVEUX ENTRANTS

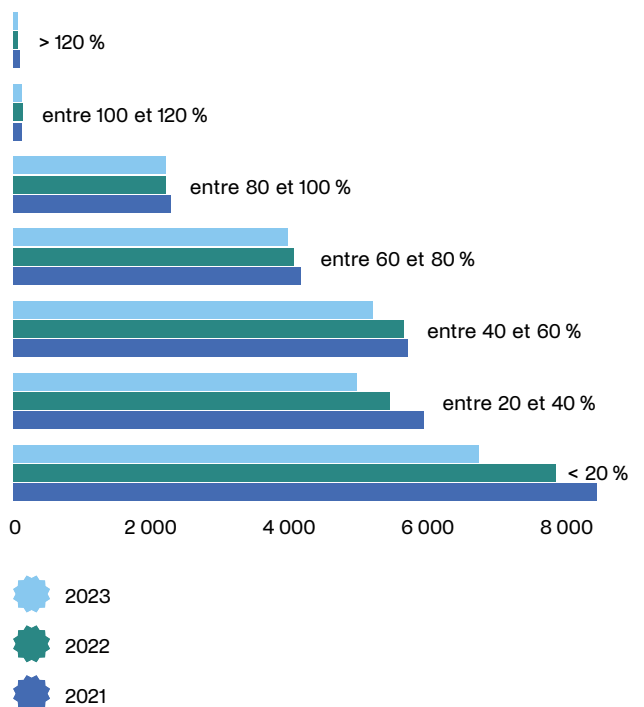
En 2023, 49 % des attributaires ont entre 30 et 50 ans.

La part des ménages de moins de 30 ans reste stable à 27 %.

Âge des candidats acceptés en 2023



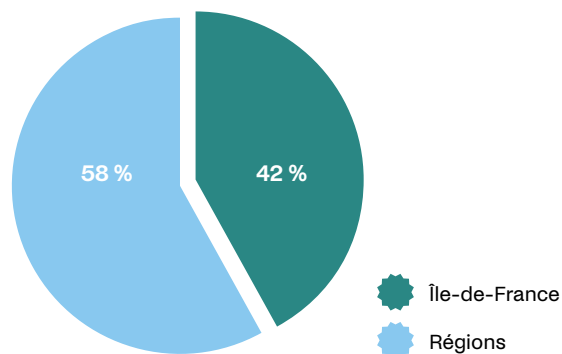
En 2023, le groupe 3F a logé 70 % de ménages ayant des revenus inférieurs à 60 % des plafonds.



Le logement des salariés

En 2023, tous réservataires confondus et hors mutation, 65,9 % des logements ont été attribués aux salariés d'entreprises privées.

La répartition territoriale des attributions en faveur des salariés est la suivante :



Le profil majoritaire des personnes logées par le groupe 3F

En moyenne et selon l'enquête sur l'occupation du parc social réalisée en 2022.

- **Le locataire du groupe 3F est âgé** de 53 ans en Île-de-France de 52 ans en régions.
- **Il vit en couple et sa famille** est composée de 2,5 personnes : 2,6 personnes en Île-de-France 2,3 personnes en régions
- **Il occupe son logement depuis** 13,4 ans en Île-de-France 9,7 ans en régions
- **Ses revenus annuels* sont de** 21 K€ en Île-de-France 16 K€ en régions
- **Ses ressources correspondent** au plafond PLAI et sont inférieures à 60 % du plafond PLUS : 54 % en Île-de-France 57 % en régions

* cf. revenu fiscal de référence 2020 RFR, référent pour 2022, n'incluant ni les prestations sociales ni les minima sociaux.

À noter :

Plus du tiers des personnes vivent seules et 25 % sont en couple à deux.

60 % des logements sont occupés par deux personnes au plus.

Seulement 13 % des ménages en Île-de-France dépassent le plafond PLUS, et 11 % en régions.

◆ LES DISPOSITIFS DE MOBILITÉ

En 2023, la part des mobilités et relogements pour démolitions dans le cadre du NPNRU notamment, se maintient et représente 12 % des attributions comme en 2022.

Pour favoriser la mobilité des locataires et assurer une fluidité de l'offre de logements afin d'optimiser l'occupation du parc, le groupe 3F propose à ses locataires plusieurs dispositifs d'accompagnement.

Associé au dispositif MOBILITE d'Action Logement, le dispositif « **Vivre en Région** » constitue un service passerelle entre les clients, les agences départementales en Ile de France et les sociétés en région. Il permet d'apporter un service aux locataires en demande de mobilité sur les territoires d'implantation du patrimoine du groupe 3F.

398 locataires ont montré leur intérêt pour le dispositif « Vivre en Région ».

30 % des personnes contactées, soit 115 locataires, ont finalisé leur demande de mutation.

Les demandes se concentrent essentiellement sur les régions du Sud et de l'Ouest, régions très sollicitées mais qui connaissent, comme l'Île-de-France, une forte tension de la demande.

Par ailleurs, grâce à la Bourse 3F, dispositif d'échanges de logements mis en place en juin 2017, **1 312 locataires ont pu bénéficier d'une permutation sur l'ensemble du périmètre territorial couvert par la bourse d'échange interne des sociétés du groupe 3F.**

En 2023, 67 binômes soit 134 locataires du groupe 3F ont échangé leur logement via la Bourse 3F.

La gestion en flux des réservations de logements.

Les modalités de gestion des logements à attribuer fait l'objet d'une réforme fondamentale. Jusqu'à présent gérés en stock, ils seront désormais gérés en flux pour répondre aux objectifs de la réforme visant à améliorer la souplesse et la fluidité dans la gestion du parc social pour faciliter la mobilité résidentielle et la mixité sociale.

Tout au long de l'année 2023, de nombreuses rencontres et échanges ont eu lieu avec les collectivités et l'ensemble des réservataires des logements du patrimoine pour expliquer et engager sereinement les étapes de transformation du stock en flux.

Ce dialogue constructif avec les collectivités a permis de signer les premières conventions dans le délai réglementaire avec les services de l'Etat, Action Logement et les collectivités. Ces signatures restent à finaliser dans le courant du 1er semestre 2024.

Pour engager les transformations attendues, le groupe 3F a mis en place l'outil « **Symbiose** » qui permet de gérer l'intégralité du parcours d'instruction des demandes de logements en conformité avec les obligations réglementaires.



3.6. La gestion locative

LES LOYERS

En progression de 5,9 % pour 2023, la totalité des loyers est de 1 534 M€ (+ 85,8 M€) compte tenu des livraisons et acquisitions de nouveaux logements minorées des cessations et des démolitions mais également de la revalorisation générale des loyers conventionnés plafonnée à 3,5 % au 1^{er} janvier 2023 conformément à la loi portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat.

LA RÉDUCTION DE LOYERS DE SOLIDARITÉ (RLS)

Depuis 2018, l'Etat a mis en place la « réduction du loyer de solidarité » afin de diminuer le montant du loyer des ménages les plus précaires vivant dans un logement HLM pour compenser la baisse concomitante des APL.

À fin 2023, 31,4 % des locataires du parc conventionné ont bénéficié de la réduction du loyer de solidarité qui s'élève en moyenne à 66 € par mois.

L'AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT (APL)

À fin 2023, 40,9 % des locataires d'un logement conventionné ont bénéficié en moyenne de 219 € d'aide au logement. Le montant moyen de l'APL est resté stable en 2023.

Proportionnellement, les bénéficiaires sont plus nombreux en régions (47,1 %) qu'en Ile-en-France (35,2 %). Avec 226 € le montant moyen est plus élevé en Ile-de-France qu'en régions (213 €).

LE SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ (SLS)

Le SLS est dû à partir de 20 % de dépassement du plafond de ressources. La répartition des assujettis selon leur taux de dépassement du plafond est identique en Île-de-France et en régions :

- 23 % des assujettis ont des revenus entre 120 et 125 % du plafond,
- 40 % ont des revenus entre 120 % et 130 %.

L'enquête SLS au 1^{er} janvier 2023 a concerné près de 96 600 locataires soit 38,3 % des logements conventionnés du groupe 3F.

En décembre 2023, 2 366 locataires étaient assujettis au SLS en Ile-de-France et 2 198 en régions. Ils occupent respectivement 1,8 % des logements conventionnés au 1^{er} janvier 2023.

Le montant moyen mensuel du SLS est de 219 € en Île-de-France et de 89 € en région.

LES CHARGES LOCATIVES

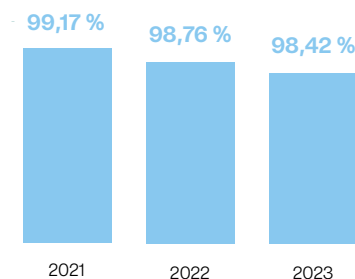
Le montant des charges locatives récupérées est de 423 M€ pour l'année 2023. Il a augmenté de 23,5 M€ en raison de l'inflation et de l'augmentation des coûts de l'énergie plus particulièrement.

Les charges locatives 2022 récupérées pendant l'année 2023 s'élèvent en moyenne à 1 487 € par logement en habitat collectif et à 393 € par logement en individuel.

LE RECOUVREMENT

Le taux de recouvrement du groupe s'est élevé à 98,42 % soit - 0,33 % par rapport à 2022, et - 0,75 % par rapport à 2021, année où le recouvrement avait été historiquement élevé.

Les encaissements sur quittancement dans l'année



LE CONTENTIEUX

Attentives aux situations des personnes et aux difficultés rencontrées par les locataires fragilisés par le contexte inflationniste de hausse des prix alimentaires et des coûts de l'énergie, les équipes en charge du recouvrement des loyers interviennent au plus tôt pour évaluer les situations et rechercher des solutions adaptées.

Ainsi en 2023, outre les dispositifs de solvabilisation existants, elles ont pu proposer aux ménages les plus précarisés, le concours du fonds solidarité mis en place par Action Logement chaque fois que la situation s'imposait.

4. LES SOCIÉTÉS DU GROUPE 3F, ACTEURS DU TERRITOIRE

Au cœur des territoires, le groupe 3F accompagne ses partenaires, élus et entreprises, et contribue par ses multiples activités au dynamisme économique des régions.

Les sociétés du groupe participent activement au développement de l'habitat et à l'aménagement de la ville pour améliorer le cadre de vie. Fortes de l'expertise et de la

capacité mises en œuvre par le groupe en qualité d'opérateur global, elles répondent aux besoins des habitants.

Qu'ils soient étudiants, salariés, retraités, sans emploi, qu'ils habitent en ville ou à la campagne, dans une métropole ou en centre bourg, les sociétés du groupe 3F leur proposent des solutions logement adaptées et durables.



© Hery-Flucticeet-boreit



© Hery-Flucticeet-boreit



4.1. 3F RÉSIDENCES*

* Logements foyers sur l'ensemble du territoire national en résidences mobilités, universitaires, sociales autonomie, foyers de jeunes, travailleurs, foyers de travailleurs migrants, pensions en famille, hébergement d'urgence.

“ Douze très belles résidences ont été livrées en Île-de-France, en Aquitaine, en Occitanie, dans les Hauts de France pour répondre aux besoins en logements temporaires et accompagné des jeunes, des salariés en mobilité, des personnes vulnérables. Malgré une conjoncture économique difficile affectant la dynamique de l'offre nouvelle, 3F Résidence a su maintenir ses équilibres économiques. ”

— **Didier Jeanneau,**
Directeur général

Chiffres clés & principaux résultats d'activité au 31 décembre 2023.

Présence territoriale :
nationale
dans 32 départements.



PATRIMOINE

- **273 résidences :**
 - 63 pour étudiants et jeunes actifs
 - 87 pour salariés en mobilité
 - 63 pour seniors et handicapés
 - 60 pour publics fragiles
- **21 559 lots gérés,**
21 539 équivalent logements soient 23 704 places et 20 commerces et locaux d'activité
- **Évolution du parc :**
 - 875 agréments
 - 689 mises en chantier
 - 1 177 livraisons
- **Investissements :**
60,1 M€ dont 8,5 M€ pour l'amélioration du parc

EFFECTIF TOTAL

- **57 salariés** dont 88 % de l'effectif total en CDI
- **Jeunes en alternance :** 71 % des CDD
- **Emplois directs :** 14 embauches dans l'année dont 6 en CDI

GESTION DÉLEGUÉE

- **Conventions de gestion :** 273
- **Partenaires gestionnaires :** 113

RÉSULTATS FINANCIERS

- **Chiffre d'affaires :** 62,6 M€
- **Loyers :** 55,6 M€
- **APL :** 54 % du parc couvert par convention APL
- **Autofinancement net :** 13 M€ soit 23,3 % des loyers
- **Résultat net :** 8,5 M€
- **Annuités et produits financiers :** 59,4 % des loyers



© Hary-Flytateca-boréri

Gironde (33) BORDEAUX LA JALLERE,
Résidence Jeunes Actifs pour faciliter l'insertion professionnelle.
100 logements gérés par les Compagnons du Devoir.



© Hary-Flytateca-boréri

Paris (75) PARIS SAINT JUST,
Résidence Sociale et Pension de Famille pour les travailleurs migrants et les publics les plus précaires.
Logements gérés respectivement par COALLIA et AURORE.

4.2. 3F SEINE-ET-MARNE

“ En 2023, avec l'acquisition de 260 logements sur la commune d'Avon, 3F Seine et Marne renforce son ancrage sur le sud du département et plus précisément sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau.

Notre dynamisme se matérialise aussi par la mise en œuvre de projets complexes comme à Boissise-le-Roi ou encore Conches-sur-Gondoire, projets rendus possibles grâce à l'efficacité et la proximité de notre gestion sur laquelle s'est construite la confiance que nous porte les élus de Seine et Marne.”

— **Virginie Ledreux-Gente,**
Directrice Générale

Chiffres clés & principaux résultats d'activité au 31 décembre 2023.

Présence territoriale
dans le département
de Seine-et-Marne (77).



PATRIMOINE

- **9 980 lots gérés :**
9 811 logements
et 169 commerces et locaux d'activité
- **Évolution du parc :**
641 agréments
358 mises en chantier
338 livraisons
33 ventes réalisées
- **Performance énergétique des logements :**
96,5 % étiquettes ABCD
3,4 % en étiquettes EFG
- **Investissements :**
143,4 M€ dont 3,6 M€ pour l'amélioration du parc

EFFECTIF TOTAL

- **120 salariés** dont 93 % de l'effectif total en CDI
- **Jeunes en alternance :** 38 % des CDD
- **Emplois directs :** 18 embauches dans l'année
dont 3 en CDI

INDICATEURS DE GESTION

- **Attributions :** 792 candidatures acceptées
- **APL :** 39,5 % des locataires du parc conventionné
- **Taux de recouvrement :** 98,3 %
- **Taux de rotation :** 6,02 %
- **Vacance commerciale des logements :** 0,87 %

RÉSULTATS FINANCIERS

- **Chiffre d'affaires :** 71,2 M€
- **Loyers :** 53,2 M€
- **Autofinancement net :** - 6,5 M€ soit - 12,2 % des loyers
- **Résultat net :** - 5,5 M€
- **Annuités et produits financiers :** 57,2 % des loyers



© Herg-Flytaeca-borert

Nom de la Ville (00),
Nom du Programme



© Herg-Flytaeca-borert

Nom de la Ville (00),
Nom du Programme

4.3. 3F NORMANVIE

“ 2023 est la première année de plein exercice de la société 3F Normandie issue de la fusion entre Immobilière Basse Seine et Sodineuf Habitat Normand. Avec près de 700 agréments de logements neufs, 3F Normandie se positionne comme le premier opérateur normand en termes de développement de Dieppe à Cherbourg en passant par les bassins d'emploi de Rouen, Le Havre et Caen. 2023 est également l'année de lancement du chantier de construction de deux nouveaux réacteurs nucléaires sur le site de Penly dont le groupe 3F, avec 3F Normandie et 3F Résidences, sera un acteur majeur pour répondre à la demande de logements liés à cette activité.

Enfin, 2023 a aussi été celle du constat que notre rapprochement n'a pas atténué la qualité de notre travail et de notre implantation de proximité puisque les enquêtes de satisfaction réalisées en début d'année ont montré le maintien de la satisfaction de nos locataires.”

— Cédric Lefèvre
Directeur Général

Chiffres clés & principaux résultats d'activité au 31 décembre 2023.

Présence territoriale
dans 5 départements :

- Seine-Maritime (76)
- Eure (27)
- Calvados (14)
- Manche (50)
- Somme (80)



PATRIMOINE

- **24 682 lots gérés :**
23 688 logements, 763 équivalents logements foyers et 231 commerces et locaux d'activité
- **Évolution du parc :**
696 agréments
324 mises en chantier
222 entrées en gestion
116 ventes réalisées
- **Performance énergétique des logements :**
89,4 % étiquettes ABCD
9,5 % en étiquettes EFG
- **Investissements :**
65,3 M€ dont 23,3 M€ pour l'amélioration du parc

EFFECTIF TOTAL

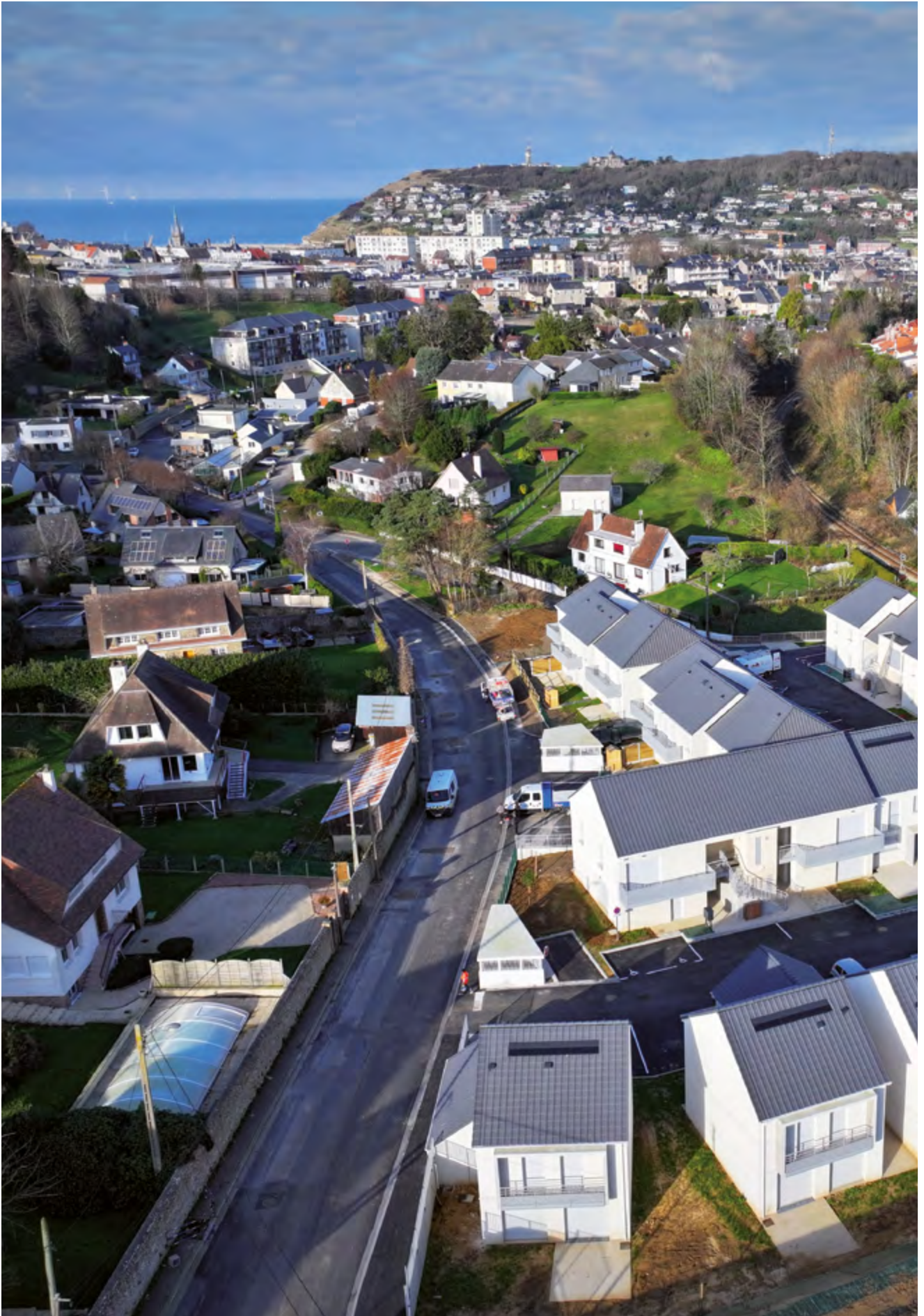
- **345 salariés** dont 90 % de l'effectif total en CDI
- **Jeunes en alternance :** 23 % des CDD
- **Emplois directs :** 253 embauches dans l'année dont 171 en CDI cf. fusion IBS / Sodineuf

INDICATEURS DE GESTION

- **Attributions :** 1 978 candidatures acceptées
- **APL :** 46,9 % des locataires du parc conventionné
- **Taux de recouvrement :** 98,5 %
- **Taux de rotation :** 8,08 %
- **Vacance commerciale des logements :** 2,12 %

RÉSULTATS FINANCIERS

- **Chiffre d'affaires :** 144,6 M€
- **Loyers :** 113,4 M€
- **Autofinancement net :** 9,1 M€ soit 8 % des loyers
- **Résultat net :** 9 M€
- **Annuités et produits financiers :** 41,3 % des loyers



© Hery-Fluittacea-borert

Nom de la Ville (00),
Nom du Programme

4.4. 3F NOTRE LOGIS

“ En 2023, l'implication des administrateurs de 3F Notre Logis et du nouveau Président, Jean-Michel LEHEMBRE, a une nouvelle fois permis de porter haut les valeurs et les ambitions de l'entreprise. Il convient également d'y associer Martine LESAGE qui a assuré l'intérim de la Direction Générale jusqu'en juin 2023.

Dans un contexte national complexe, les collaborateurs de 3F Notre Logis se sont particulièrement mobilisés pour tenir des objectifs ambitieux et cohérents avec les attentes de la gouvernance et les besoins du territoire. Sur la Métropole Européenne de Lille, comme partout en France, proposer un logement à proximité des bassins d'emploi des entreprises est une priorité réaffirmée de 3F Notre Logis, avec un nombre de demandeurs de logement social en constante augmentation. À travers la qualité de service, le développement et la réhabilitation, 3F Notre Logis démontre tous les jours dans ses actions, son utilité sociale et son savoir-faire au service de ses locataires et des collectivités locales.”

— **Mathilde Tournaux,**
Directrice Générale

Chiffres clés & principaux résultats d'activité au 31 décembre 2023.

Présence territoriale
dans 4 départements :

Nord (59)

Pas-de-Calais (62)

Somme (80)

Aisne (02)



PATRIMOINE

- **12 213 lots gérés :**
11 975 logements, 196 équivalents logements foyers
et 42 commerces et locaux d'activité
- **Évolution du parc :**
265 agréments
331 mises en chantier
403 livraisons
19 ventes réalisées
- **Performance énergétique des logements :**
84 % étiquettes ABCD
6,3 % en étiquettes EFG
- **Investissements :**
52 M€ dont 9,7 M€ pour l'amélioration du parc

EFFECTIF TOTAL

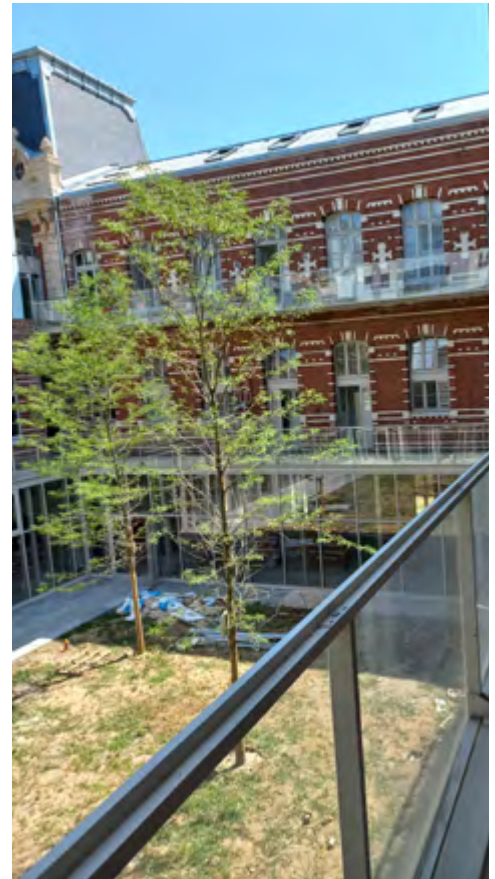
- **156 salariés** dont 92 % de l'effectif total en CDI
- **Jeunes en alternance :** 46 % des CDD
- **Emplois directs :** 31 embauches dans l'année
dont 13 en CDI

INDICATEURS DE GESTION

- **Attributions :** 1 355 candidatures acceptées
- **APL :** 46,8 % des locataires du parc conventionné
- **Taux de recouvrement :** 98,44 %
- **Taux de rotation :** 7,4 %
- **Vacance commerciale des logements :** 0,95 %

RÉSULTATS FINANCIERS

- **Chiffre d'affaires :** 83,2 M€
- **Loyers :** 59 M€
- **Autofinancement net :** 9,3 M€ soit 15,8 % des loyers
- **Résultat net :** 6 M€
- **Annuités et produits financiers :** 46,2 % des loyers



© Henry-FTB

Nom de la Ville (00),
Nom du Programme

4.5. IMMOBILIERE RHONE-ALPES

“ En 2023, Immobilière Rhône-Alpes s'est inscrite dans l'appel à manifestation d'intérêt lancé par Action Logement pour soutenir la production de logements neufs. Grâce à cet engagement, 35 % des nouveaux logements de l'année sont des logements locatifs intermédiaires destinés à répondre aux besoins des salariés des secteurs parmi les plus attractifs de la région principalement l'agglomération lyonnaise et le secteur franco-genevois.

Décarboner nos activités est un objectif dans toutes nos interventions en tant que maître d'ouvrage. Si la construction vise des performances élevées et la rénovation énergétique du patrimoine est bien engagée, de nouvelles pratiques ont été encouragées en 2023 : des opérations intégrant une démarche d'économie circulaire, d'utilisation renforcée des matériaux biosourcés et géo-sourcés et des investissements en vue de l'hybridation des systèmes de chauffage.

Les projets de la société sont construits dans le dialogue avec les parties prenantes locales. La diversité des territoires et des besoins dans la région Auvergne-Rhône-Alpes nécessitent une adaptation fine à chaque contexte local.”

— Anne WARSMANN,
Directrice Générale

Chiffres clés & principaux résultats d'activité au 31 décembre 2023.

Présence territoriale
dans 7 départements :

Ain (01)
Haute Savoie (74)
Isère (38)
Loire (42)
Rhône (69)
Saône-et-Loire (71)
Savoie (73)



PATRIMOINE

- **20 477 lots gérés :**
20 272 logements, 11 équivalents logements foyers
et 194 commerces et locaux d'activité
- **Évolution du parc :**
520 agréments
324 mises en chantier
385 livraisons
68 ventes réalisées
- **Performance énergétique des logements :**
89 % étiquettes ABCD
10,6 % en étiquettes EFG
- **Investissements :**
94,4 M€ dont 22,2 M€ pour l'amélioration du parc

EFFECTIF TOTAL

- **294 salariés** dont 92 % de l'effectif total en CDI
- **Jeunes en alternance :** 38 % des CDD
- **Emplois directs :** 87 embauches dans l'année
dont 20 en CDI

INDICATEURS DE GESTION

- **Attributions :** 1 915 candidatures acceptées
- **APL :** 45,4 % des locataires du parc conventionné
- **Taux de recouvrement :** 98,35 %
- **Taux de rotation :** 7,4 %
- **Vacance commerciale des logements :** 1,43 %

RÉSULTATS FINANCIERS

- **Chiffre d'affaires :** 129,4 M€
- **Loyers :** 103,8 M€
- **Autofinancement net :** 4,9 M€ soit 4,7 % des loyers
- **Résultat net :** 6,5 M€
- **Annuités et produits financiers :** 50,4 % des loyers



© Henry-Fit

Nom de la Ville (00),
Nom du Programme



© Henry-Fit

Nom de la Ville (00),
Nom du Programme

4.6. 3F CENTRE VAL DE LOIRE

“ Notre année 2023 a été marquée par l'accélération de la stratégie de diversification de l'offre de production, la mise en œuvre de la stratégie bas carbone, l'engagement en faveur du vieillissement de la population. En interne nous avons mis l'accent sur nos « richesses humaines » notamment en diversifiant les modes de recrutement : 1^{er} job dating gardien, en faisant témoigner nos collaborateurs dans le cadre de la semaine du handicap, en réunissant les cadres lors d'un séminaire en lien avec la déclinaison de projet d'entreprise PE 2030 et Qualité de Vie au Travail et la transversalité.”

— Souleye DIOUF,
Directeur Général

Chiffres clés & principaux résultats d'activité au 31 décembre 2023.

Présence territoriale
dans 4 départements :

- Loir et Cher (41)
- Loiret (45)
- Eure et Loir (28)
- Indre et Loire (37)



PATRIMOINE

- **12 511 lots gérés :**
12 378 logements, 73 équivalents logements foyers et 60 commerces et locaux d'activité
- **Évolution du parc :**
427 agréments
298 mises en chantier
337 livraisons
80 ventes réalisées
- **Performance énergétique des logements :**
89,8 % étiquettes ABCD
9,8 % en étiquettes EFG
- **Investissements :**
43,4 M€ dont 5,7 M€ pour l'amélioration du parc

EFFECTIF TOTAL

- **175 salariés** dont 92 % de l'effectif total en CDI
- **Jeunes en alternance :** 64 % des CDD
- **Emplois directs :** 33 embauches dans l'année dont 18 en CDI

INDICATEURS DE GESTION

- **Attributions :** 1375 candidatures acceptées
- **APL :** 47 % des locataires du parc conventionné
- **Taux de recouvrement :** 98,95 %
- **Taux de rotation :** 9,08 %
- **Vacance commerciale des logements :** 1,29 %

RÉSULTATS FINANCIERS

- **Chiffre d'affaires :** 71,8 M€
- **Loyers :** 56,2 M€
- **Autofinancement net :** 1,3 M€ soit 2,4 % des loyers
- **Résultat net :** 2,8 M€
- **Annuités et produits financiers :** 46,2 % des loyers



© HERTZ

Nom de la Ville (00),
Nom du Programme

4.7. 3F OCCITANIE

“En 2023, 3F Occitanie a concentré ses efforts autour de quatre axes majeurs de sa stratégie de réponse aux besoins des territoires occitans.

Malgré un contexte toujours peu favorable pour : maintenir un niveau de développement soutenu avec plus de 270 agréments et 490 livraisons effectifs, concrétiser comme prévu, sa nouvelle offre de logements neufs en accession avec la livraison de la première opération en PSLA en 2023 et la poursuite des chantiers des 2 opérations lancées en 2022, consolider avec succès ses ratios de gestion avec des progrès encore réalisés notamment sur la réduction de la vacance logement, poursuivre les opérations de rénovation urbaine sur Aussillon/Mazamet et Perpignan.

Au-delà de ces objectifs, les équipes ont été fortement mobilisées pour répondre aux attentes des habitants avec un accompagnement renforcé des familles en difficulté, des initiatives multiples autour du bien vivre ensemble, et de la qualité de service.”

— Bruno Collin,
Directeur Général

Chiffres clés & principaux résultats d'activité au 31 décembre 2023.

Présence territoriale
dans 7 départements :

Aude (11)

Aveyron (12)

Gard (30)

Haute-Garonne (31)

Hérault (34)

Pyrénées-Orientales (66)

Tarn (81)



PATRIMOINE

- **9 450 lots gérés :**
9 149 logements, 151 équivalents logements foyers
et 50 commerces et locaux d'activité
- **Évolution du parc :**
273 agréments
324 mises en chantier
494 livraisons
22 ventes réalisées
- **Performance énergétique des logements :**
88 % étiquettes ABCD
12 % en étiquettes EFG
- **Investissements :**
65 M€ dont 2,7 M€ pour l'amélioration du parc

EFFECTIF TOTAL

- **119 salariés** dont 91 % de l'effectif total en CDI
- **Jeunes en alternance :** 36 % des CDD
- **Emplois directs :** 41 embauches dans l'année
dont 8 en CDI

INDICATEURS DE GESTION

- **Attributions :** 1 460 candidatures acceptées
- **APL :** 59,1 % des locataires du parc conventionné
- **Taux de recouvrement :** 98,09 %
- **Taux de rotation :** 8,64 %
- **Vacance commerciale des logements :** 1,90 %

RÉSULTATS FINANCIERS

- **Chiffre d'affaires :** 48,4 M€
- **Loyers :** 41 M€
- **Autofinancement net :** - 6 M€ soit - 14,7 % des loyers
- **Résultat net :** - 13,7 M€
- **Annuités et produits financiers :** 71,9 % des loyers



© Christelle Labrance

Saint Vincent Prades le Lez (34),
Nom du Programme



© Henry FH

Cornebarrieu (31),
Nom du Programme

4.8. 3F GRAND EST

“ Dans un contexte de plus en plus incertain, 3F Grand Est a réussi en 2023 à atteindre tous ses objectifs, en les dépassant pour certains comme celui de la production avec 325 agréments pour un objectif de 270 ou celui de la vacance logement avec un taux de 1,17 % pour un objectif de 1,5 %, sauf celui des ventes à - 8 %, ce qui en tant que tel est néanmoins un bon résultat du fait de la forte hausse des taux d'intérêt.

Il faut également citer, comme chaque année, la régularisation des charges récupérables pour l'ensemble des programmes de 3F Grand Est au nombre de 405, soit un taux de 100 %.

2023 a également été l'année où l'ensemble des collaboratrices et des collaborateurs de 3F Grand Est s'est approprié le projet d'entreprise 3F 2030, application opérationnelle et temporelle de la raison d'être du groupe : " une adresse pour chacun, un avenir pour tous ", en travaillant notamment sur une nouvelle stratégie de développement et la qualité de service.”

— François Bakonyi,
Directeur Général

Chiffres clés & principaux résultats d'activité au 31 décembre 2023.

Présence territoriale
dans 5 départements :

Bas-Rhin (67)

Haut-Rhin (68)

Meurthe-et-Moselle (54)

Moselle (57)

Vosges (88)



PATRIMOINE

- **9 000 lots gérés :**
8 634 logements, 317 équivalents logements foyers
et 49 commerces et locaux d'activité
- **Évolution du parc :**
325 agréments
361 mises en chantier
287 livraisons
87 ventes réalisées
- **Performance énergétique des logements :**
98 % étiquettes ABCD
2 % en étiquettes EFG
- **Investissements :**
42,7 M€ dont 3,7 M€ pour l'amélioration du parc

EFFECTIF TOTAL

- **116 salariés** dont 88 % de l'effectif total en CDI
- **Jeunes en alternance :** 36 % des CDD
- **Emplois directs :** 35 embauches dans l'année
dont 12 en CDI

INDICATEURS DE GESTION

- **Attributions :** 1 257 candidatures acceptées
- **APL :** 48,1 % des locataires du parc conventionné
- **Taux de recouvrement :** 98,40 %
- **Taux de rotation :** 8,58 %
- **Vacance commerciale des logements :** 1,17 %

RÉSULTATS FINANCIERS

- **Chiffre d'affaires :** 59,5 M€
- **Loyers :** 48,8 M€
- **Autofinancement net :** 1,3 M€ soit 2,8 % des loyers
- **Résultat net :** 4,5 M€
- **Annuités et produits financiers :** 54 % des loyers



© HERTZ-RTB

Bollwiller (68),
Nom du Programme

4.9. 3F SUD

“3F Sud en régions PACA et Corse est devenu un acteur incontournable en matière de production locative. L'année 2023 a permis de consolider nos ambitions dans tous les domaines d'intervention. Action Cœur de Ville, Habitat indigne, contrepartie NPNRU, acquisition de logements en copropriétés dégradées, accession sociale à la propriété, gestion locative pour le compte de l'ONV. Les résultats de gestion locatifs sont au rendez-vous.

La société a pu faire face à la hausse des taux d'intérêts en accroissant sa politique de ventes.”

— Jean Pierre Sautarel,
Directeur Général

Chiffres clés & principaux résultats d'activité au 31 décembre 2023.

Présence territoriale
dans 8 départements
sur les régions
Provence Alpes Côte d'Azur
et Corse :

- Bouches-du-Rhône (13)
- Alpes-Maritimes (06)
- Var (83)
- Vaucluse (84)
- Hautes-Alpes (05)
- Ardèche (07)
- Corse du Sud (2A)
- Haute Corse (2B)



PATRIMOINE

- **11 511 lots gérés :**
11 415 logements, 50 équivalents logements foyers
et 46 commerces et locaux d'activité
- **Évolution du parc :**
863 agréments
648 mises en chantier
863 livraisons
139 ventes réalisées
- **Performance énergétique des logements :**
96 % étiquettes ABCD
4 % en étiquettes EFG
- **Investissements :**
121,3 M€ dont 8,2 M€ pour l'amélioration du parc

EFFECTIF TOTAL

- **163 salariés** dont 94 % de l'effectif total en CDI
- **Jeunes en alternance :** 30 % des CDD
- **Emplois directs :** 38 embauches dans l'année
dont 22 en CDI

INDICATEURS DE GESTION

- **Attributions :** 1 681 candidatures acceptées
- **APL :** 44,2 % des locataires du parc conventionné
- **Taux de recouvrement :** 98,60 %
- **Taux de rotation :** 6,62 %
- **Vacance commerciale des logements :** 1,12 %

RÉSULTATS FINANCIERS

- **Chiffre d'affaires :** 84 M€
- **Loyers :** 59 M€
- **Autofinancement net :** - 6,7 M€ soit - 11,4 % des loyers
- **Résultat net :** 0,1 M€
- **Annuités et produits financiers :** 67 % des loyers



GAP (05),
Résidence La Providence

4.10. IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT

“ Dans un contexte 2023 marqué par les difficultés communes à l'ensemble du secteur (inflation, hausse du Livret A et des coûts de travaux) en termes de développement d'une offre de logement social neuve et de réhabilitation du parc, Immobilière Atlantic Aménagement a su poursuivre le déploiement d'une offre conjuguant logements éco-performants, habitat spécifique et accompagnement des habitants.

Une mobilisation qui s'est également traduite par des indicateurs de gestion maintenus à des niveaux très satisfaisants. Résultats d'autant plus significatifs qu'ils ont été obtenus sur une année 2023 exigeante pour les équipes d'Immobilière Atlantic Aménagement mobilisées dans le cadre du projet de rapprochement avec Clairsienne (projet émerGence). Projet de fusion dont l'arrêt à définitivement été acté en octobre 2023 avec un renouvellement de gouvernance au niveau de la Présidence du Conseil d'Administration et de la Direction Générale.”

— **Thierry Sure,**
Directeur Général

Chiffres clés & principaux résultats d'activité au 31 décembre 2023.

Présence territoriale
dans 6 départements :

Charente-Maritime (17)

Deux-Sèvres (79)

Vienne (86)

Gironde (33)

Landes (40)

Vendée (85)



PATRIMOINE

- **18 803 lots gérés :**
18 129 logements, 600 équivalents logements foyers et 74 commerces et locaux d'activité
- **Évolution du parc :**
535 agréments
249 mises en chantier
552 livraisons
143 ventes réalisées
- **Performance énergétique des logements :**
86,9 % étiquettes ABCD
9,6 % en étiquettes EFG
- **Investissements :**
77 M€ dont 10,4 M€ pour l'amélioration du parc

EFFECTIF TOTAL

- **297 salariés** dont 92 % de l'effectif total en CDI
- **Jeunes en alternance :** 52 % des CDD
- **Emplois directs :** 61 embauches dans l'année dont 26 en CDI

INDICATEURS DE GESTION

- **Attributions :** 1 853 candidatures acceptées
- **APL :** 47,6 % des locataires du parc conventionné
- **Taux de recouvrement :** 99,33 %
- **Taux de rotation :** 8,21 %
- **Vacance commerciale des logements :** 0,16 %

RÉSULTATS FINANCIERS

- **Chiffre d'affaires :** 102,8 M€
- **Loyers :** 85,8 M€
- **Autofinancement net :** 2,8 M€ soit 3,2 % des loyers
- **Résultat net :** 3,8 M€
- **Annuités et produits financiers :** 48,6 % des loyers



© Julian Gillier

Nom de la Ville (00), L'Espinette
Nom du Programme



© Stanislas Gros

Nom de la Ville (00), Les Fraignes
Nom du Programme

4.11. CLAIRSIENNE

“ Avec un parc de 15 132 logements, Clairsienne poursuit une croissance forte et diversifiée avec 576 livraisons et 568 mises en chantier en 2023, confortant sa position d'acteur important en Nouvelle-Aquitaine. Le logement intermédiaire a été nouvellement développé dans le cadre de l'AMI d'Action Logement, avec 163 logements qui faciliteront les parcours résidentiels et le logement des salariés. L'activité s'exprime également par le soutien marqué à l'accès social, avec 102 mises en vente, majoritairement en Bail Réel et Solidaire via l'Organisme de Foncier Solidaire intégré de Clairsienne.

Deux opérations reflètent particulièrement en 2023 la diversité d'interventions de Clairsienne : l'inauguration d'un centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et de logements familiaux sur une même construction en maîtrise d'ouvrage au sein d'Euratlantique, et la requalification d'une résidence de 154 logements sur la Métropole bordelaise, anticipant le principe de seconde vie avec, en plus de la performance énergétique, la création d'ascenseurs et de balcons. La mission d'aménageur se poursuit par ailleurs tant en concession que sur les terrains en réserve, montrant la pertinence de ce modèle d'anticipation foncière et d'intervention fine sur les territoires. Enfin, 2023 restera marquée par le renouveau de l'opération LUMI, avec désignation du groupement de conception réalisation du nouveau projet, la résolution du contentieux et l'occupation transitoire qui symbolise la remise en dynamique du site.”

— Jean-Baptiste Desanlis,
Directeur Général

Chiffres clés & principaux résultats d'activité au 31 décembre 2023.

Présence territoriale
dans 6 départements :

Gironde (33)

Landes (40)

Dordogne (24)

Charente-Maritime (17)

Lot et Garonne (47)

Pyrénées-Atlantiques (64)



PATRIMOINE

- **15 132 lots gérés :**
13 807 logements, 1 236 équivalents logements foyers
et 89 commerces et locaux d'activité
- **Évolution du parc :**
867 agréments locatifs
568 mises en chantier
576 livraisons
50 ventes réalisées
- **Performance énergétique des logements :**
94,5 % étiquettes ABCD
5 % en étiquettes EFG
- **Investissements :**
110,8 M€ dont 14,9 M€ pour l'amélioration du parc

EFFECTIF TOTAL

- **235 salariés** dont 94,5 % de l'effectif total en CDI
- **Jeunes en alternance** : 23 % des CDD
- **Emplois directs** : 35 embauches dans l'année
dont 12 en CDI

INDICATEURS DE GESTION

- **Attributions** : 1 242 candidatures acceptées
- **APL** : 45,4 % des locataires du parc conventionné
- **Taux de recouvrement** : 98,4 %
- **Taux de rotation** : 6,3 %
- **Vacance commerciale des logements** : 0,72 %

RÉSULTATS FINANCIERS

- **Chiffre d'affaires** : 86,3 M€
- **Loyers** : 71 M€
- **Autofinancement net** : 0,4 M€ soit 0,5 % des loyers
- **Résultat net** : 0,2 M€
- **Annuités et produits financiers** : 59,1 % des loyers



© Eiffage Immobilier

Résidence Hyperion à Bordeaux,
Viguié Architecte

5. LES INFORMATIONS ÉCONOMIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES

5.1. Les événements postérieurs à la clôture des comptes

Il n'y a pas d'évènement important postérieur à la date de la clôture de l'exercice susceptible de remettre en cause de façon significative les comptes consolidés du groupe 3F pour l'exercice 2023.

5.2. Les perspectives du groupe 3F en 2024

2024 sera encore une année de fort engagement pour le Groupe 3F. Sur ces bases, le groupe 3F entend poursuivre ses missions premières en faveur du logement et des habitants, en favorisant la mobilité résidentielle, la qualité du service rendu et l'accompagnement dans les étapes de réalisation des parcours de vie ; en lien avec les objectifs d'Action Logement Immobilier portant notamment sur le développement d'une offre nouvelle y compris en Logement Locatif Intermédiaire (LLI), l'accélération en réhabilitation de la rénovation énergétique et climatique mais aussi les aménagements permettant le maintien à domicile pour faciliter l'autonomie des seniors dans un environnement sécurisant et attentif.

Le groupe 3F est un partenaire engagé particulièrement attaché à la diversité des territoires et à l'attractivité des régions.

Il intervient aux côtés des acteurs et décideurs locaux pour promouvoir des filières économiques innovantes telles que la construction voire la réhabilitation « Hors site » et participer au développement d'une économie respectueuse de l'environnement. La force du groupe s'exprime à travers le partage et la mutualisation des moyens et des expertises.

3F prépare aussi l'avenir avec ses collaborateurs. Il a fondé sa vision stratégique sur l'anticipation et la transformation. Au sein du groupe, les chantiers majeurs comme celui de la promesse collaborateur, entamés en 2023 se poursuivront auxquels s'ajoutera l'approfondissement des grands chantiers lancés dans le cadre du projet d'entreprise 3F 2030 déclinés par chaque société du groupe, qu'il s'agisse du BIM au travers du projet Stonal ou du travail engagé sur la relation clients.

5.3. Les informations financières et comptables

LE BILAN

À fin 2023, le total du bilan consolidé s'établit à 24 434 M€ en augmentation de + 7,5 % par rapport à 2022.

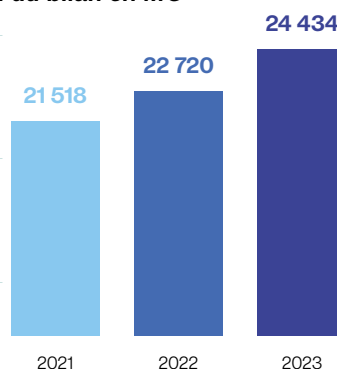
Les actifs immobilisés représentent 93,1% de l'actif. Ils sont constitués essentiellement d'immobilisations corporelles qui comprennent les terrains et les immeubles de rapport et les immobilisations en cours.

Au 31 décembre 2023,

→ les capitaux propres s'élèvent à 8 544 M€ et représentent 37,9 % du passif,

→ les dettes atteignent 15 650 M€ et sont composées essentiellement d'emprunts.

Total du bilan en M€



LES LOYERS ET LE CHIFFRE D'AFFAIRES

En plus des loyers, le chiffre d'affaires inclut les charges locatives et le chiffre d'affaires lié à l'accession.

En 2023, le chiffre d'affaires s'élève à 2 019 M€ soit une progression de + 4,9 % par rapport à 2022.

Les loyers 2023 s'élèvent à 1 534 M€ et sont en progression de 5,9 % en raison notamment :

→ des livraisons de logements neufs,

→ de l'acquisition de nouveaux logements, minorées des cessions et des démolitions,

→ de l'augmentation générale des loyers conventionnés plafonnée à 3,5 % au 1^{er} janvier 2023 conformément à la loi portant « mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat ».

Le montant des charges locatives récupérées est de 423 M€ en 2023.

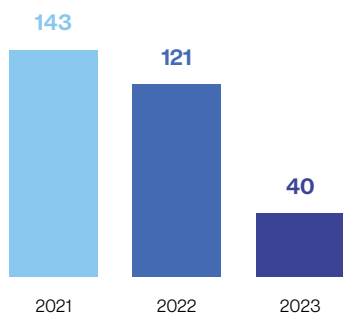
◆ L'AUTOFINANCEMENT

L'autofinancement net intègre les produits et charges exceptionnels ainsi que l'impôt sur les sociétés.

En 2023, il s'établit à 39,9 M€ soit 2,6 % des loyers contre 8,4 % des loyers en 2022.

La dégradation de l'autofinancement net s'explique principalement par l'augmentation du coût des annuités d'emprunts et des taxes foncières.

L'autofinancement net en M€



La marge brute locative représente 78,6 % des loyers quittancés soit + 0,5 % par rapport à 2022.

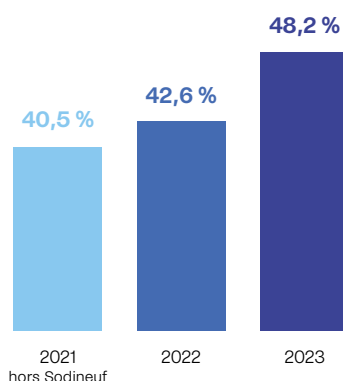
Les annuités d'emprunts se sont élevées à 747,7 M€ en augmentation de 126,4 M€ (+ 20,3 %) par rapport à 2022.

Suite à l'augmentation du taux du livret A à 2 % en août 2022 puis à 3 % en février 2023, les intérêts d'emprunts ont atteint 320,1 M€ en 2023 soit une progression de 158,2 M€ par rapport à 2022.

Bien que la dette du groupe 3F ait fortement progressé en 2023, les amortissements d'emprunts dont le montant s'élève à 427,6 M€ ont diminué de 31,8 M€.

La majorité des emprunts des sociétés du groupe 3F ont été souscrits à taux variable basé sur le livret A et incluent des clauses de « double révisabilité ». Ces clauses ont la particularité de diminuer l'amortissement financier lorsque le taux du livret A augmente.

Annuités financières rapportées aux loyers (en %) nettes des produits financiers



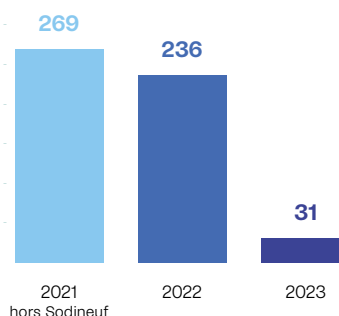
En 2023, le coût des taxes foncières intégrant les taxes sur les bureaux et les commerces a progressé de 12,2 % et s'élève à 177 M€.

L'évolution de ces taxes dépend des taux fixés par les collectivités (communes, intercommunalités, départements, région) et de l'évolution de la valeur locative cadastrale basée sur l'inflation ainsi que la fin de certaines exonérations.

Parallèlement, les dégrèvements d'impôts obtenus qui impactent positivement le calcul de l'autofinancement net se sont élevés à 35,3 M€ en 2023, montant comparable à celui de 2022.

◆ LE RÉSULTAT NET

Le résultat net en M€



Le résultat d'exploitation s'élève à 164,6 M€, en diminution de 2 % par rapport à 2022.

Le résultat financier négatif car constitué pour l'essentiel des charges d'intérêts des emprunts, s'élève à - 331,7 M€ soit une charge supérieure de 169,4 M€ par rapport à 2022.

Cette dégradation s'explique par l'augmentation des intérêts d'emprunts liés à l'augmentation livret A.

Le montant du résultat exceptionnel s'élève à 198,3 M€. Il diminue de plus de 17 % par rapport à 2022.

La marge sur ventes aux locataires s'est élevée à 121,5 M€ en 2023 soit - 36,8 M€ par rapport à 2022. Les volumes de ventes ont diminué en 2023 avec 1 171 actes authentiques signés contre 1 484 en 2022.

◆ LA TRÉSORERIE

La trésorerie est de 210 M€ nette après retraitement des lignes de crédit court terme comptabilisées en emprunts.

◆ LES COMPTES DE RÉSULTAT ET LE BILAN

Le compte de résultat budgétaire

En milliers d'euro	Réal 2022	Réal 2023	Réal 2023 / Réal 2022	
			K€	%
Loyers quittancés	1 448 148	1 533 968	85 821	5,9 %
Autres produits locatifs	7 367	7 098	- 269	- 3,7 %
Pertes sur créances irrécouvrables	- 20 188	- 17 429	2 759	- 13,7 %
Ecarts sur charges récupérables	- 16 015	- 15 277	738	- 4,6 %
Produits locatifs nets	1 419 312	1 508 360	89 048	6,3 %
Frais de personnel de proximité NR	- 45 758	- 48 770	- 3 011	6,6 %
Charges externes de gestion locative NR	- 153 403	- 164 522	- 11 119	7,2 %
Etat des lieux nets	- 42 781	- 41 553	1 228	- 2,9 %
Entretien-réparations	- 36 859	- 37 309	- 450	1,2 %
Autres charges externes de gestion locative	- 73 763	- 85 660	- 11 897	16,1 %
Gros entretien locatif	- 85 641	- 86 508	- 867	1,0 %
Surcoût travaux amiante	- 3 124	- 3 005	119	- 3,8 %
Charges brutes locatives	- 287 926	- 302 804	- 14 878	5,2 %
Marge brute locative	1 131 387	1 205 557	74 170	6,6 %
Impôts et taxes	- 157 841	- 177 033	- 19 193	12,2 %
Annuités d'emprunts	- 621 327	- 747 721	- 126 393	20,3 %
Intérêts des emprunts bruts	- 167 057	- 340 733	- 173 676	104,0 %
Intérêts compensateurs	- 264	- 53	211	- 79,8 %
Intérêts immobilisés	5 391	20 702	15 311	284,0 %
Amortissement des emprunts locatifs	- 459 397	- 427 636	31 761	- 6,9 %
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM	874	- 958	84	9,6 %
Autres produits divers (dont Mutualisation créditrice)	35 554	19 644	- 15 910	- 44,7 %
Frais de personnel administratifs	- 192 675	- 199 438	- 6 762	3,5 %
Coûts administratifs et de structure	- 45 461	- 49 482	- 4 022	8,8 %
Charges externes administratives et de structure	- 45 461	- 49 482	- 4 022	8,8 %
Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM	0	0	0	99,8 %
Autres charges diverses (dont Mutualisation débitrice)	- 4 513	- 5 691	- 1 178	26,1 %
Autres charges et produits de gestion locative	- 1 269	947	2 216	26,1 %
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 34 293	- 28 423	5 870	17,1 %
Produits financiers nets	4 799	8 910	4 111	85,7 %
Autres charges sur l'autofinancement	- 1 016 152	- 1 177 329	- 161 177	15,9 %
Autofinancement courant	115 235	28 228	- 87 006	- 75,5 %
Éléments exceptionnels de l'autofinancement	6 824	12 001	5 177	75,9 %
Impôt sur les sociétés	- 596	- 309	287	- 48,1 %
Autofinancement net	121 463	39 921	- 81 543	- 67,1 %
(Amortissement des emprunts locatifs)	459 397	427 636	- 31 761	- 6,9 %
Variation du stock d'intérêts compensateurs	272	69	- 203	- 74,6 %
Amortissements techniques	- 580 708	- 605 333	- 24 624	4,2 %
Amortissements exceptionnels	- 3 143	- 7 510	- 4 368	139,0 %
Pertes sur remplacement ou démolitions	- 7 065	- 5 011	2 054	- 29,1 %
Reprise sur subv. d'investissement	75 966	75 729	- 237	- 0,3 %
Marge sur ventes d'actifs	160 679	121 493	- 39 186	- 24,4 %
Marge sur ventes aux locataires	158 328	121 541	- 36 787	- 23,2 %
Marge sur autres ventes d'actifs	2 351	- 48	- 2 399	- 102,0 %
Dotations nettes aux provisions d'exploitation	4 784	- 17 610	- 22 394	- 468,1 %
Dotation nette de provisions clients	184	- 6 873	- 7 057	- 3 838,3 %
Dotation nette de provisions pour gros entretien	- 5 716	1 636	7 352	- 128,6 %
Dotation nette à la provision retraite	10 930	- 7 585	- 18 514	- 169,4 %
Dotations nettes aux autres provisions d'exploitation	- 612	- 4 787	- 4 175	681,7 %
Dotations nettes aux provisions financières	- 71	63	134	- 188,7 %
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles	4 324	1 486	- 2 838	- 65,6 %
Résultat net	235 899	30 934	- 204 965	- 86,9 %

Le bilan actif au 31 décembre 2023

En milliers d'euro	2023 Net	2022 Net
Immobilisations incorporelles :	151 998	127 726
Baux	136 096	110 794
Autres	15 901	16 931
Immobilisations incorporelles :	19 480 961	18 513 293
Terrains	4 607 392	4 319 951
Immeubles de rapport	14 811 515	14 133 433
Travaux d'amélioration	—	—
Autres immobilisations corporelles	62 054	59 908
Immobilisations corporelles en cours	3 053 478	2 610 017
Terrains	1 827 689	1 456 152
Immeubles de rapport	879 391	870 378
Travaux d'amélioration	297 586	237 632
Acomptes terrains	48 812	45 854
Immobilisations financières :	52 512	48 981
Participations, parts sociales et créances	22 797	22 655
Prêts accédants	162	170
Autres prêts et divers	29 552	26 156
Total actif immobilisé	22 738 949	21 300 016
Stocks et en cours	279 886	259 750
Quittancement non exigible	2 869	—
Créances locataires et acquéreurs	246 236	214 192
Subventions à recevoir	475 086	437 155
Autres créances diverses	164 887	195 157
Valeurs mobilières de placement	6 134	5 249
Disponibilités, placements et comptes rémunérés	517 410	306 346
Total actif circulant	1 692 508	1 417 849
Total actif circulant	2 242	1 819
Total actif	24 433 699	22 719 684

Le bilan passif au 31 décembre 2023

En milliers d'euro	2023 Net	2022 Net
Capital	617 215	483 364
Réserves Société Mère	4 821 454	4 700 840
Réserves consolidées des filiales	2 837 808	2 595 974
Résultat consolidé - part du Groupe	27 511	218 098
Total capital et réserves - part du Groupe	8 303 988	7 998 275
Intérêts minoritaires sur Réserves	236 996	331 937
Intérêts minoritaires sur Résultat	3 423	17 802
Total capitaux propres	8 544 406	8 348 014
Provisions pour gros entretien	56 967	58 603
Provisions pour risques et autres charges	99 038	87 094
Total provisions pour risques et charges	156 005	145 696
Emprunts	14 617 476	13 221 376
Intérêts courus non échus	201 555	95 862
Concours bancaires courants	45 259	25 779
Dépôts et cautionnements reçus	121 466	117 767
Autres dettes	664 651	698 095
Total dettes	15 650 408	14 158 879
Comptes de régularisation passif	82 880	67 094
Total passif	24 433 699	22 719 684

Le compte de résultat 2023 / format comptable

En milliers d'euro	Réal 2022	Réal 2023	Réal 2023 / Réal 2022	
			K€	%
Loyers quittancés	1 448 148	1 533 968	85 821	5,9 %
Autres produits locatifs	7 367	7 098	- 269	- 3,7 %
Pertes sur créances irrécouvrables	- 20 188	- 17 429	2 759	- 13,7 %
Ecarts sur charges récupérables	- 16 015	- 15 277	738	- 4,6 %
Produits locatifs nets	1 419 312	1 508 360	89 048	6,3 %
Frais de personnel de proximité NR	- 45 758	- 48 770	- 3 011	6,6 %
Charges externes de gestion locative NR	- 153 403	- 164 522	- 11 119	7,2 %
Etat des lieux nets	- 42 781	- 41 553	1 228	- 2,9 %
Entretien-réparations	- 36 859	- 37 309	- 450	1,2 %
Autres charges externes de gestion locative	- 73 763	- 85 660	- 11 897	16,1 %
Gros entretien locatif	- 85 641	- 86 508	- 867	1,0 %
Surcoût travaux amiante	- 3 124	- 3 005	119	- 3,8 %
Charges brutes locatives	- 287 926	- 302 804	- 14 878	5,2 %
Marge brute locative	1 131 387	1 205 557	74 170	6,6 %
Impôts et taxes	- 157 841	- 177 033	- 19 193	12,2 %
Annuités d'emprunts	- 621 327	- 747 721	- 126 393	20,3 %
Intérêts des emprunts bruts	- 167 057	- 340 733	- 173 676	104,0 %
Intérêts compensateurs	- 264	- 53	211	- 79,8 %
Intérêts immobilisés	5 391	20 702	15 311	284,0 %
Amortissement des emprunts locatifs	- 459 397	- 427 636	31 761	- 6,9 %
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM	874	- 958	84	9,6 %
Autres produits divers (dont Mutualisation créditrice)	35 554	19 644	- 15 910	- 44,7 %
Frais de personnel administratifs	- 192 675	- 199 438	- 6 762	3,5 %
Coûts administratifs et de structure	- 45 461	- 49 482	- 4 022	8,8 %
Charges externes administratives et de structure	- 45 461	- 49 482	- 4 022	8,8 %
Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM	0	0	0	99,8 %
Autres charges diverses (dont Mutualisation débitrice)	- 4 513	- 5 691	- 1 178	26,1 %
Autres charges et produits de gestion locative	- 1 269	947	2 216	26,1 %
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 34 293	- 28 423	5 870	17,1 %
Produits financiers nets	4 799	8 910	4 111	85,7 %
Autres charges sur l'autofinancement	- 1 016 152	- 1 177 329	- 161 177	15,9 %
Autofinancement courant	115 235	28 228	- 87 006	- 75,5 %
Éléments exceptionnels de l'autofinancement	6 824	12 001	5 177	75,9 %
Impôt sur les sociétés	- 596	- 309	287	- 48,1 %
Autofinancement net	121 463	39 921	- 81 543	- 67,1 %
(Amortissement des emprunts locatifs)	459 397	427 636	- 31 761	- 6,9 %
Variation du stock d'intérêts compensateurs	272	69	- 203	- 74,6 %
Amortissements techniques	- 580 708	- 605 333	- 24 624	4,2 %
Amortissements exceptionnels	- 3 143	- 7 510	- 4 368	139,0 %
Pertes sur remplacement ou démolitions	- 7 065	- 5 011	2 054	- 29,1 %
Reprise sur subv. d'investissement	75 966	75 729	- 237	- 0,3 %
Marge sur ventes d'actifs	160 679	121 493	- 39 186	- 24,4 %
Marge sur ventes aux locataires	158 328	121 541	- 36 787	- 23,2 %
Marge sur autres ventes d'actifs	2 351	- 48	- 2 399	- 102,0 %
Dotations nettes aux provisions d'exploitation	4 784	- 17 610	- 22 394	- 468,1 %
Dotation nette de provisions clients	184	- 6 873	- 7 057	- 3 838,3 %
Dotation nette de provisions pour gros entretien	- 5 716	1 636	7 352	- 128,6 %
Dotation nette à la provision retraite	10 930	- 7 585	- 18 514	- 169,4 %
Dotations nettes aux autres provisions d'exploitation	- 612	- 4 787	- 4 175	681,7 %
Dotations nettes aux provisions financières	- 71	63	134	- 188,7 %
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles	4 324	1 486	- 2 838	- 65,6 %
Résultat net	235 899	30 934	- 204 965	- 86,9 %

❁ 5.4. La Déclaration de performance extra-financière – DPEF

La Déclaration de performance extra-financière fait partie intégrante du rapport de gestion.

Elle est présentée dans un document annexe spécifique.



**DÉCLARATION
DE PERFORMANCE
EXTRA-FINANCIÈRE
2023**

Immobilière 3F
Groupe ActionLogement



IMMOBILIÈRE 3F :

ACTIVITÉ

ET RÉSULTATS

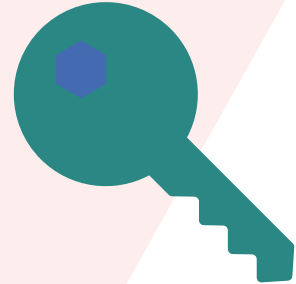
AU 31 DÉCEMBRE

2023



NOS CHIFFRES CLÉS

au 31 décembre 2023



139 722 Logements, commerces et foyers

Collaborateurs et collaboratrices **2 666**

5 223 Agréments

Logements neufs livrés **2 277**

2 867 Logements mis en chantier

Logements réhabilités **4 629**

dont **99,6 %** en réhabilitation thermique

88 % de logements classés en étiquette à ABCD

Logements vendus **414**

359 000 Personnes logées

Logements attribués **8 488**

58 % Logements attribués à des publics prioritaires

Logements attribués aux salariés d'entreprises privées **78 %**

1. IMMOBILIÈRE 3F, PREMIER ACTEUR DU LOGEMENT SOCIAL EN ÎLE-DE-FRANCE

Implantée exclusivement en Île-de-France, Immobilière 3F, société anonyme d'HLM est la holding du groupe 3F. I3F est présente dans sept départements :

Paris (75), les Yvelines (78), le Val-de-Marne (94), le Val d'Oise (95), les Hauts-de-Seine (92), l'Essonne (91), la Seine-Saint-Denis (93). En Seine et Marne (77), le patrimoine est géré par sa filiale 3F Seine et Marne.

Ses équipes sont réparties sur huit sites accueillants les sept agences départementales et le siège social du groupe 3F.

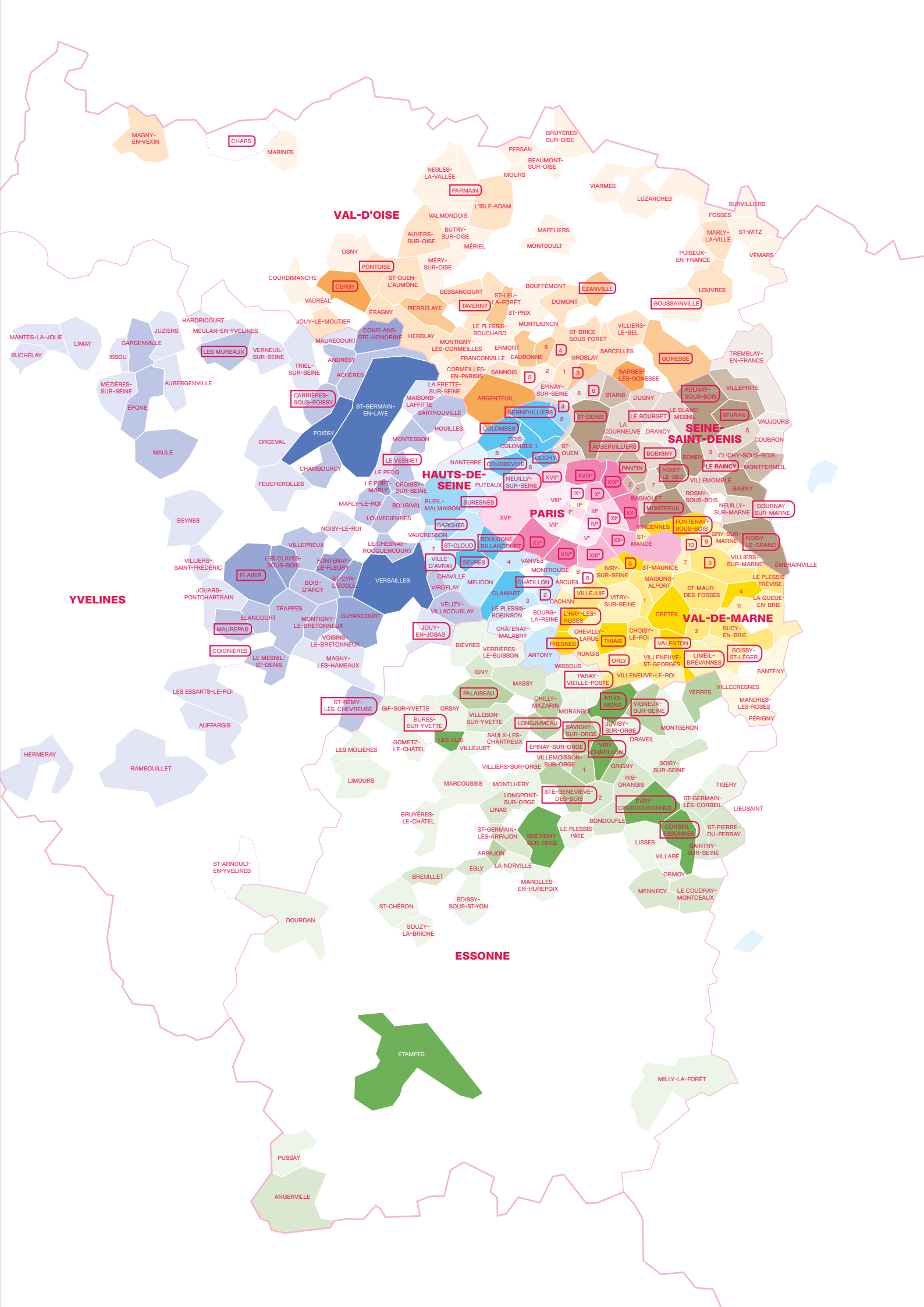
- 2 666 collaborateurs dont 91,7 % en CDI,
- 141 jeunes de moins de 25 ans embauchés dans l'année dont 34 % en alternance,
- 151 personnes en mobilité de poste dont 36 promotions,
- 55 % de femmes cadres et cadres supérieurs.

3F RÉSIDENCES

Logements en foyers
sur l'ensemble territoire national

 Immobilière 3F Île-de-France





1.1. Le patrimoine

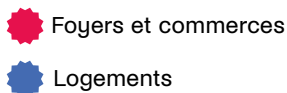
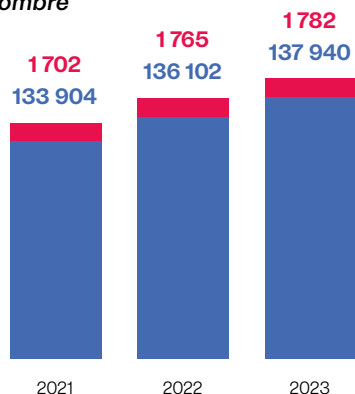
Au 31 décembre 2023, avec 1855 nouveaux lots, le parc géré par Immobilière 3F en Île-de-France a augmenté + 1,3 % par rapport à fin 2022.

Parmi les 139 722 lots gérés,

- 137 940 sont des logements familiaux.
- 1462 sont gérés pour le compte de l'Opérateur National des Ventes (ONV), via un mandat de gestion.

L'évolution du patrimoine géré par I3F ces deux dernières années est la suivante :

En nombre

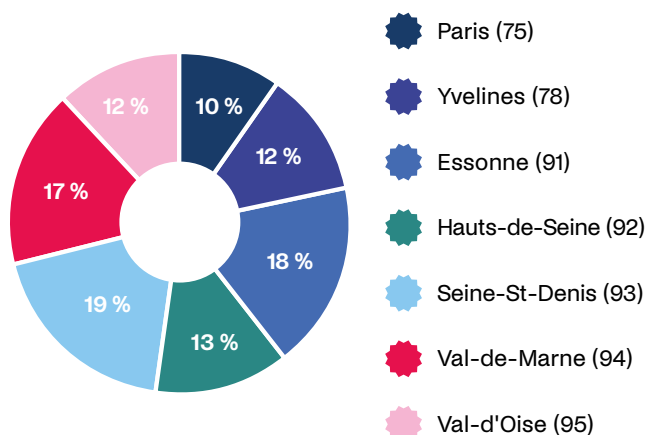


Le patrimoine d'Immobilière 3F est localisé dans 7 des 8 départements d'Île-de-France.

Le groupe 3F possède également des logements en Seine et Marne via sa filiale 3F Seine & Marne.

Le patrimoine d'Immobilière 3F se répartit par département comme suit :

Le nombre de logements familiaux par département



Parc de logements I3F en IDF

DÉPARTEMENTS	logements conventionnés	logements non conventionnés	TOTAL
Paris (75)	10 728	3 171	13 899
Yvelines (78)	15 565	1 246	16 811
Essonne (91)	22 814	1 333	24 147
Hauts-de-Seine (92)	15 099	2 187	17 286
Seine-St-Denis (93)	24 423	1 852	26 275
Val-de-Marne (94)	20 678	2 276	22 954
Val-d'Oise (95)	15 896	672	16 568
TOTAL	125 203	12 737	137 940

1.2. Les investissements

L'INVESTISSEMENT GLOBAL

En 2023, les investissements d'Immobilière 3F représentent 1,27 fois le montant des loyers quittancés.

998 M€ ont été investis pour des travaux immobilisés, soit une augmentation de 7,9 %

I3F a investi :

- 80 % dans la production d'une offre nouvelle totalisant 797 M€ soit + 2,7 % par rapport à 2022
- 20 % pour rénover et améliorer le parc existant soit 201 M€ (+ 35 %).

LE DÉVELOPPEMENT

Les engagements fonciers

En 2023, I3F a été fortement mobilisée dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI).

30 000 logements lancé par Action Logement pour soutenir l'activité des promoteurs à la demande du gouvernement. Ainsi les taux des Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) a fortement augmenté. En effet, la moitié des VEFA réalisées proviennent de l'AMI, en conséquence, la part de logement produits en Maîtrise d'Ouvrage Directe (MOD) a diminué ainsi que celle en Acquisitions-Améliorations (AA).

Les VEFA représentent 63 % du total des engagements.

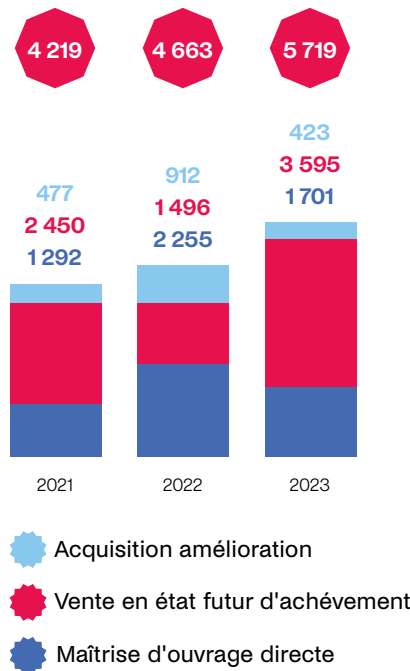
En 2023, 166 opérations ont été initiées dans 89 communes d'Île-de-France (hors 77).

→ Le département de la Seine-Saint-Denis a connu le plus fort développement (22 %),

→ Les Yvelines représentent 16 % du total, viennent ensuite l'Essonne (13 %) et les Hauts de Seine (11 %).

La taille des opérations augmente par rapport à 2022 compte tenu de l'augmentation des VEFA, et s'élève en moyenne à 34 logements par opération contre 29 logements l'an dernier.

Engagements fonciers par nature d'investissement en nombre



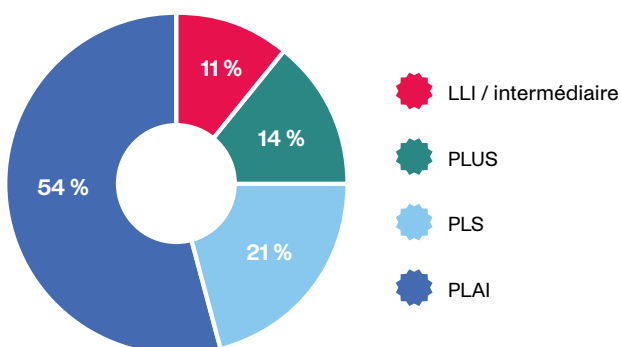
● Les agréments

En 2023, 5 253 logements ont été agréés dans les 7 départements franciliens d'I3F.

Le nombre d'agréments obtenus a augmenté de + 33 % par rapport à 2022.

Compte tenu des acquisitions dans le cadre de l'AMI 30 000 initié par Action Logement, la part des logements intermédiaires a très fortement augmentée. Elle représente 54 % des agréments.

Agréments par catégorie de financement hors Accession



● Les mises en chantier

Avec 2 867 logements, les mises en chantier évoluent de 11 % par rapport à 2022.

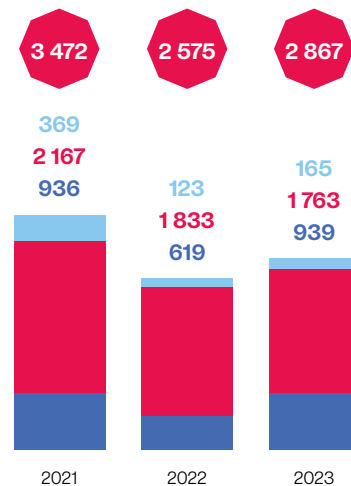
Les opérations en Maîtrise d'Ouvrage Directe (MOD) augmentent de plus de 51%. Les programmes en Acquisition

Amélioration (AA) de 34 % parallèlement les Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ont diminué de 4 %.

75 opérations ont été mises en chantier en 2023.

La taille moyenne des opérations est en hausse et s'établit à 38 logements en moyenne ; elle était de 29 logements en 2022.

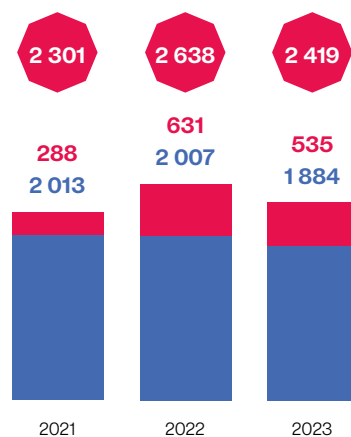
Les mises en chantier par nature d'investissement en nombre



● Les entrées en gestion

2 419 lots supplémentaires ont été mis en exploitation en 2023 (- 8 %) :

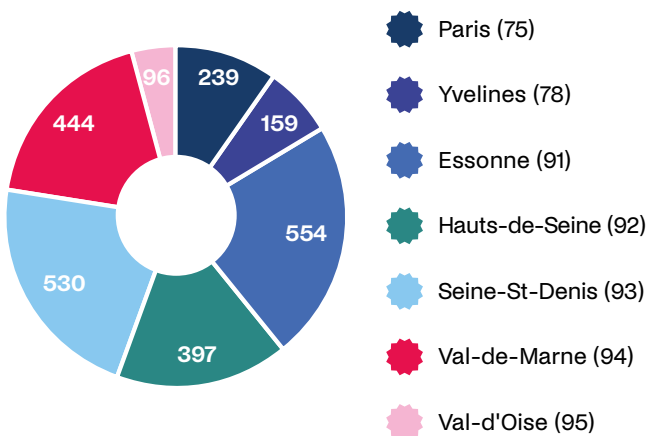
Les entrées en gestion par typologie en nombre



Parmi les 2 419 logements entrés en gestion, :

- 24 % des logements ont été livrés dans les Hauts de Seine (92)
- 18 % dans le Val de Marne (94)
- 14 % dans les Yvelines (78)

Les entrées en gestion par département en nombre



Quelques opérations remarquables réalisées en Maîtrise d'Ouvrage en Île-de-France :

SAINT GERMAIN LES ARPAJON (91)

ZAC du Lièvre d'or

100 logements en résidence intergénérationnelle
Maîtrise d'Œuvre : NOMADE ; Entreprise BALLESTRERO / BOUYGUES Bâtiment, Habitat Social

LOUVECIENNES (78)

49 av. Général Leclerc

Aménagement de 5 logements dans la maison Gaudet et 39 logements neufs et une salle commune.
Maîtrise œuvre : Atelier NEMO ; Entreprises : CES

CHARENTON LE PONT (94)

25 Quai des Carrières

11 logements ; Maîtrise d'Œuvre : UNIT et Entreprise CES

BOULOGNE-BILLANCOURT (92)

201 rue Galliéni

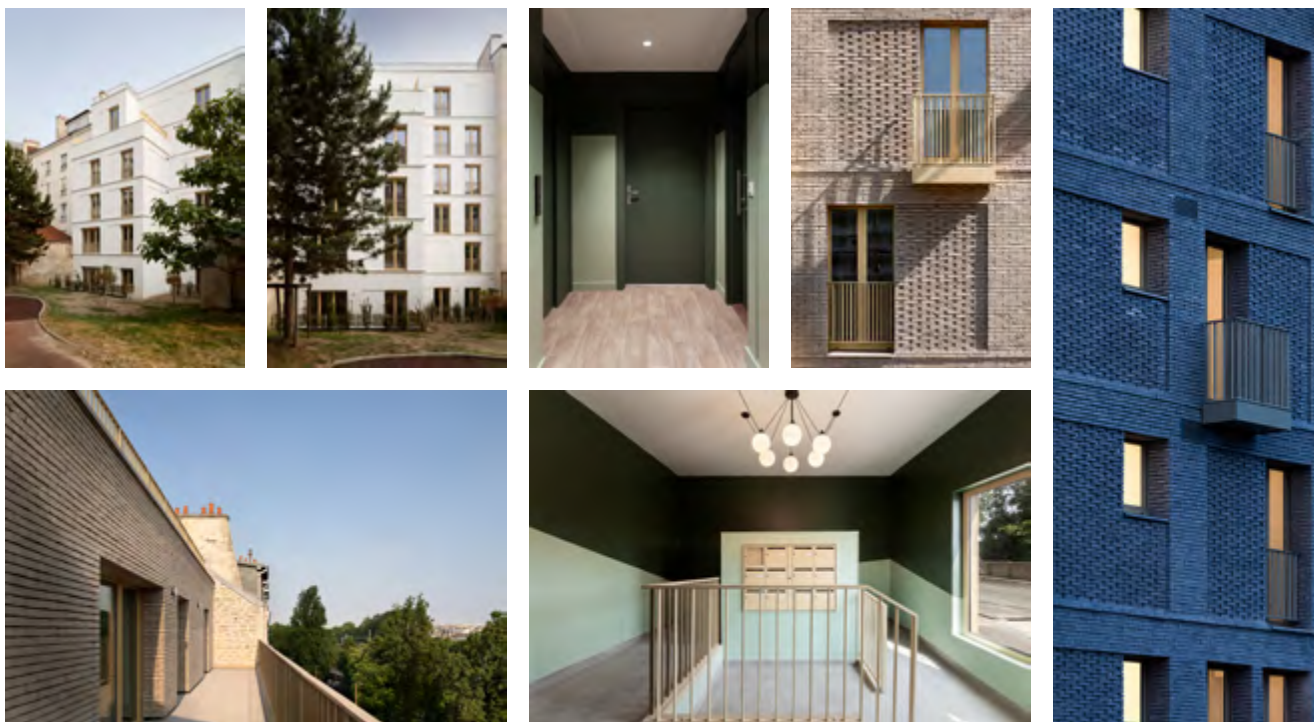
12 logements ; Maîtrise d'Œuvre : Atelier Martel.
Entreprise TERIDEAL

PARIS 18° (75)

106 rue du Poteau

33 logements et un local commercial.
Une œuvre de l'artiste Julien Serve a été installée dans les parties communes de l'immeuble.
Maîtrise d'Œuvre : Atelier MARTEL ; Entreprise : TEMPERE

CHARENTON-LE-PONT (94)



© Hery-Fly



© Herg+Fly

◆ L'ENTRETIEN ET LA RÉNOVATION DU PARC

L'année 2023 est marquée par une nette augmentation du rythme des travaux d'amélioration et d'entretien, notamment pour réduire l'impact environnemental du parc existant et améliorer le cadre de vie des habitants.

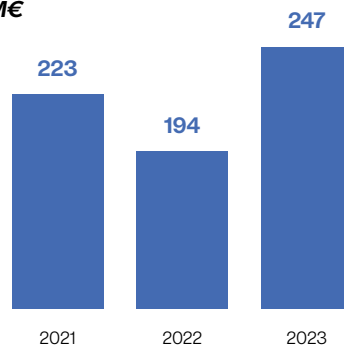
Immobilière 3F a investi 247 M€ dans l'entretien et la rénovation de son parc existant, dont 81 % pour les opérations de réhabilitation et résidentialisation soit 35 % d'augmentation par rapport à 2022. Parallèlement, 19 % ont été investis dans les charges de gros entretien et de garantie totale.

Grâce à ces investissements, 4 611 logements ont bénéficié d'une réhabilitation thermique (+ 42 % par rapport à 2022). Parmi ces logements, 1 600 étaient en classement DPE (E, F et G) dont près de 10 % classés « passoires thermiques » (F ou G).

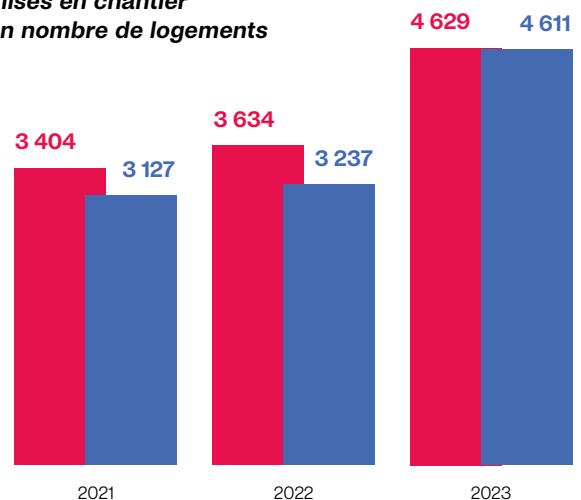
Ces investissements conséquents et le rythme de rénovation soutenu qu'elle s'impose confirment la volonté d'Immobilière 3F de décarboner ses activités, au profit des locataires et au bénéfice du climat.

Par ailleurs, I3F continue d'innover et expérimente de nouvelles approches conformément aux engagements de son plan 3F Climat comme en témoigne la première opération Hors-Site en réhabilitation. Ces interventions sont orchestrées en partenariat avec les élus locaux et en concertation avec les habitants.

Amélioration et gros entretien du patrimoine en M€



Réhabilitations et réhabilitations thermiques mises en chantier en nombre de logements



- Réhabilitations
- Réhabilitations thermiques

La réhabilitation Hors-Site

Face aux enjeux de transition climatique, le recours au hors-site constitue l'une des réponses aux défis écologiques, économiques, sociaux et sociétaux.

Immobilière 3F a expérimenté de nouveaux modes de faire notamment en réhabilitation thermique. Cette démarche conduite en partenariat étroit avec la maîtrise d'œuvre, l'entreprise de travaux et l'industriel, permet de diminuer considérablement le temps de chantier et de réduire les nuisances pour les locataires.

● À Thiais (94)

Réhabilitation thermique d'une résidence de 176 logements, avec pose de panneaux de façade préfabriqués sur-mesure, hors-site, en usine.

→ Le système constructif retenu, intègre tous les composants d'un mur : structure, isolation, systèmes d'étanchéité, menuiseries et parements extérieurs.



● À Elancourt (78)

Réhabilitation thermique d'une résidence de 117 logements, Immobilière 3F passe d'un mode de chauffage individuel à un mode de chauffage collectif.

→ Le choix est fait d'installer des chaufferies préfabriquées en usine, posées directement sur le toit-terrasse, avant d'être raccordées.

● À Paris (75), Carré Mathis

Réhabilitation thermique de 124 logements labellisée BBC au 26 allée des Orgues de Flandre.

→ Rénovation avec isolants biosourcés.



◆ LE RENOUVELLEMENT URBAIN

En 2023, l'ensemble des projets en Île-de-France financés par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) ont été validés à l'exception du projet de Bois l'Abbé à Chennevières-sur-Marne, dont la signature est prévue pour 2024. Les projets sont entrés en phase opérationnelle.

Sur les 2 913 démolitions au Nouveau Plan National de Rénovation Urbaine, 1 230 étaient démarrées et 431 achevées.

Au titre des opérations d'amélioration de l'habitat 37 % des logements sont en cours de traitement sur les 5 357 prévus.

Parallèlement, Immobilière 3F poursuit le traitement des patrimoines obsolètes hors financements de l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain (ANRU). Un important projet a été présenté aux locataires d'une résidence de Port Marly (78). Il prévoit la démolition des 71 logements pour permettre la construction de logements sociaux modernes et la construction d'un programme d'accession libre à la propriété mené par un promoteur privé.

Immobilière 3F continue également sa mobilisation en faveur du Plan Initiatives Copropriétés, appuyé par **Action Logement**. A ce titre, I3F a été désigné lauréat d'un projet ambitieux à Grigny, d'acquisition-amélioration de logements dans le secteur de Grigny 2 pour la transformation d'un immeuble en logement social.

Immobilière 3F s'affirme comme opérateur global afin de moderniser la ville aux côtés de ses partenaires et des élus pour le bien être des habitants et affirme son savoir-faire dans la conduite des projets urbains à travers ses opérations de renouvellement urbain et d'aménagement, qu'elles soient financées avec ou sans le concours de l'ANRU, et sa capacité d'intervention au sein de copropriétés en difficulté.

● 1.3. Les commerces et locaux d'activité

Au 31 décembre 2023, avec 1 535 locaux d'activité (+ 4,8 %) dont 29 nouveaux locaux livrés dans l'année, I3F privilégie les commerces de proximité au bénéfice des habitants.

Les recettes de l'activité ont augmenté de 9,4 % en raison notamment des nouveaux locaux pris à bail. Ainsi, les loyers et indemnités d'occupation de l'année 2023 s'élèvent à 30,4 M€ pour les locaux commerciaux et professionnels (contre 27,76 M€ en 2022).

● 1.4. L'accession sociale à la propriété

◆ LA VENTE DE PATRIMOINES ANCIENS

En 2023, 414 actes authentiques incluant la vente de 229 logements à l'ONV ont été signés en Île-de-France hors département de Seine-et-Marne.

Dans un marché immobilier en crise marqué par une augmentation rapide des taux d'intérêt et un resserrement des critères d'attribution des prêts immobiliers, Immobilière 3F a poursuivi ses efforts pour assurer la vente de logements aux locataires ; toutefois, le volume de transactions a diminué de 20 % par rapport à 2022.

Depuis 2009, Immobilière 3F facilite l'accès à la propriété pour les locataires désireux d'acheter leur logement dans le parc HLM, contribuant ainsi à l'augmentation de nos fonds propres pour financer la construction de nouveaux logements répondant à la demande croissante de logements locatifs à loyers modérés.

Au 31 décembre 2023, 3 706 logements occupés, répartis sur 216 résidences étaient potentiellement en vente ; 52 mutations ont été réalisées pour vente au cours de l'année.

En termes de cessions directes,

- **34 % des ventes ont profité aux locataires de 3F, et plus largement,**
- **59 % aux locataires HLM, soulignant notre engagement en matière de parcours résidentiel.**
- **41 % des logements ont été vendus à des acquéreurs privés sous plafonds de revenus contre 34 % l'année précédente.**

Sur le plan financier, l'augmentation des taux d'emprunt, combinée au contexte inflationniste et à un taux d'usure restrictif, a réduit la capacité d'achat des ménages et plus particulièrement de ceux locataires du logement social, entraînant une hausse des désistements à 19 % en 2023.

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) et le prêt Accession d'Action Logement ont continué à apporter un soutien, toutefois, ils n'ont pas pu compenser entièrement la perte de pouvoir d'achat immobilier due à la montée des taux d'intérêt.

En 2023, Immobilière 3F reste leader en Île-de-France pour le nombre de cessions de logements anciens aux locataires du parc social, directement ou par le biais de l'ONV.

◆ L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ DANS LE NEUF

L'accession sociale dans le neuf est développée en Île-de-France sous la marque « 3F Accession », pour trois sociétés : Immobilière 3F, 3F CLARM et 3F Seine-et-Marne.

Durant l'année 2023, l'activité a été confrontée à un environnement économique particulièrement difficile, marqué par une inflation soutenue et des taux d'intérêt élevés. Ces facteurs conjugués à un faible stock de logements disponibles à la vente jusqu'en septembre, ont contribué à la diminution du nombre de ventes.

Les caractéristiques des acquéreurs

Sur la base des 54 contrats de réservation formalisés, des 63 actes de vente signés et 12 levées d'options, les caractéristiques sociologiques des acquéreurs dont l'âge moyen est de 35 ans, confirme l'intérêt pour une population active et jeune généralement primo accédant de devenir propriétaire de son logement dans des conditions.

Parmi ces nouveaux propriétaires,

- 38 % étaient précédemment locataires, dont 25,2 % locataires du parc I3F,
- 21 % en situations de décohabitation ou étaient auparavant hébergés,
- 41 % étaient locataires du parc privé.
- 72 % des acquéreurs sont salariés d'entreprises du secteur privé de plus de 10 salariés.

L'ensemble des acquéreurs respectent les critères de revenus requis pour l'accession sociale à la propriété.

- 74 % d'entre eux avaient des revenus inférieurs aux plafonds spécifiques du dispositif PLUS.

La garantie de rachat et de relogement

a été systématiquement offerte, assurant une sécurité supplémentaire à nos clients et reflétant notre engagement envers la satisfaction et la protection de l'acheteur.

En termes de développement,

- 113 logements ont été mis en chantier
- 74 logements ont été livrés.

Dans le même temps, 5 nouveaux programmes, soit 160 logements ont été mis en commercialisation.

● Le rapport d'activité accession

En application de l'article 9 de la convention de garantie conclue entre Immobilière 3F et la société de garantie de l'accession HLM (SGAHLM), le rapport sur l'activité d'accession pour l'exercice 2023 est inclus au présent rapport de gestion (annexe 2).

● Paris (75011) – La Passerelle

Passage Saint-Pierre Amelot, première opération d'accession libre en VEFA INVERSÉE – IMMOBILIERE 3F.

www.passerelle-paris11.fr



© Sam LePenhuel



© Sam LePenhuel



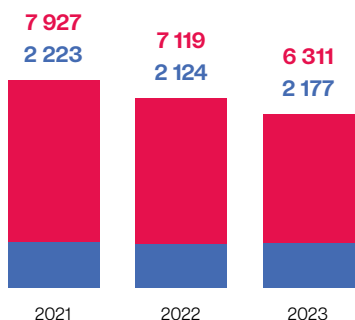
© Sam LePenhuel

● 1.5. Attributions

◆ DOSSIERS ACCEPTÉS

En 2023, les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) d'immobilière 3F ont accepté 8 488 candidatures, contre 9 243 en 2022.

Dossiers acceptés en nombre



- Logements du parc existant / rotation
- Logements neufs / offre nouvelle

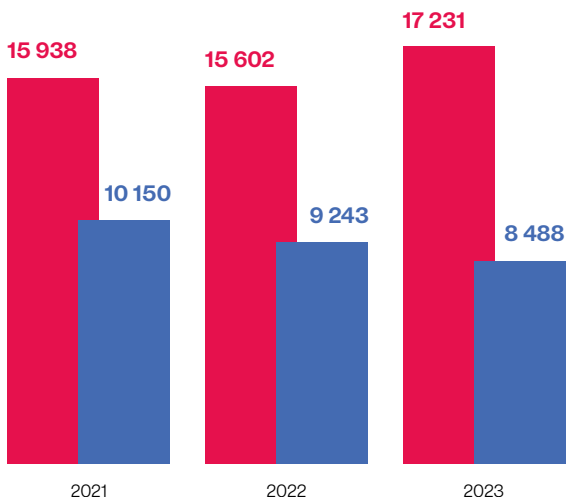
Avec un taux de rotation moyen de 4,8 %, la baisse du nombre de logements attribués sur le patrimoine existant, s'est poursuivie en 2023.

Ainsi le nombre de logements attribués à la rotation a diminué de 11,3 % ; cette baisse n'a pu être compensée par l'offre de logements neufs en commercialisation pourtant en légère augmentation (+ 2,5 %) par rapport à 2022.

DOSSIERS PRÉSENTÉS

Malgré la baisse du nombre de logements à attribuer, le nombre de dossiers présentés et étudiés en CALEOL a augmenté, passant de 1,7 l'an dernier à 2 dossiers de candidature par logement.

Dossiers présentés / acceptés sur le patrimoine d'I3F en nombre



- Dossiers de candidature présentés
- Dossiers de candidature acceptés

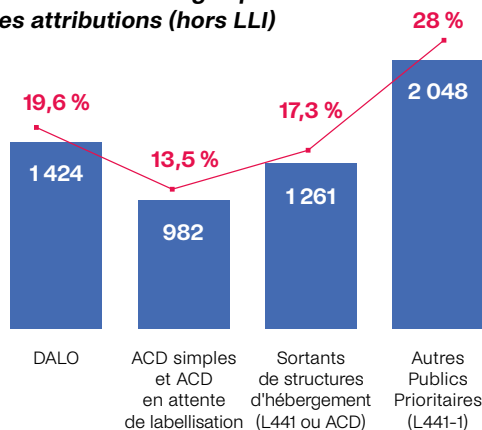
DOSSIERS REFUSÉS

En 2023, la prise en compte des refus du logement par les candidats désignés par les réservataires et instruites pour passage en CALEOL, explique l'augmentation significative du nombre de dossiers refusés qui représentent 26,1% des dossiers présentés contre 14 % en 2022.

ATTRIBUTIONS À DES PUBLICS PRIORITAIRES

58 % des attributions de logements locatifs sociaux ont été faites à des demandeurs prioritaires au titre du DALO ou des critères de priorité et d'urgence définis par les accords collectifs départementaux ou le Code de la Construction et de l'Habitat (CCH).

Répartition des ménages prioritaires sur les attributions (hors LLI)



- en % du total des attributions
- nombre de candidatures acceptées

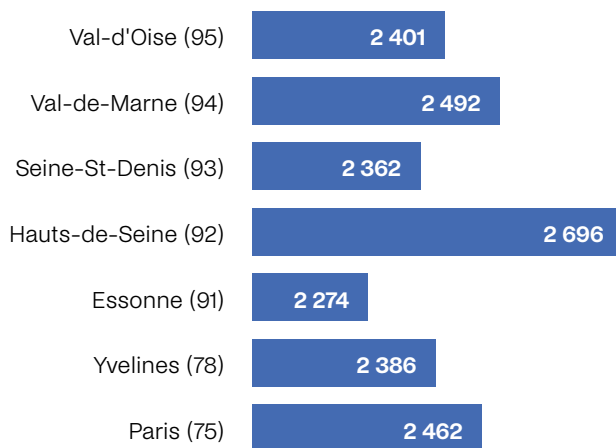
LE LOGEMENT DES SALARIÉS

En 2023, tous réservataires confondus, 78 % des logements ont été attribués aux salariés d'entreprises privées.

MOYENNE DES RESSOURCES MENSUELLES DU FOYER PAR DÉPARTEMENT

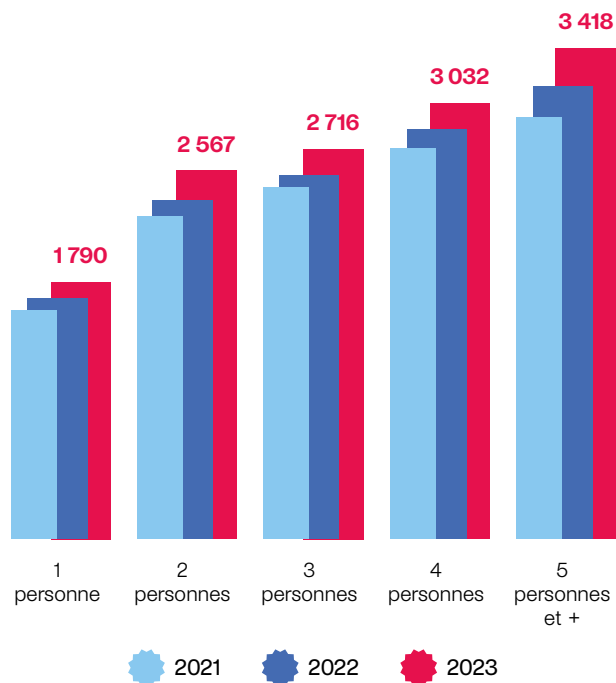
Le revenu mensuel moyen des ménages acceptés sur le patrimoine d'I3F en 2023 s'élève à 2 423 €.

Ressources mensuelles moyennes par foyer et par département en €



En 2023, 70 % des nouveaux entrants ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond PLUS contre 73 % en 2022.

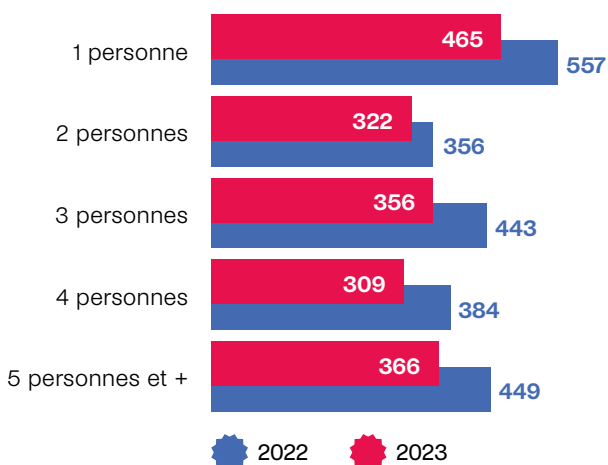
Revenu mensuel moyen



Une personne seule est considérée comme vivant sous le seuil de pauvreté si ses revenus sont inférieurs à 1158 € par mois. Pour le calcul de ce seuil pour les ménages de plus d'une personne, l'INSEE utilise la règle des unités de consommation (UC).

NOMBRE DE MÉNAGES SOUS LE SEUIL DE PAUVRETÉ

1 818 nouveaux entrants en 2023 vivent sous le seuil de pauvreté, soit 21 % des attributions 2023.

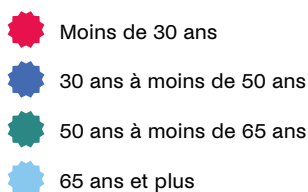
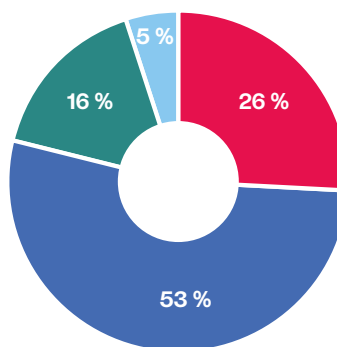


ÂGE DES CANDIDATS ACCEPTÉS

L'âge moyen des nouveaux locataires est de 39 ans. Cette moyenne reste inférieure à la moyenne des occupants du parc de logements I3F qui est de 53 ans, selon la dernière enquête OPS 2022.

L'âge des candidats acceptés reste stable et identique à celle de l'année 2022. Les jeunes de moins de 30 ans représente 26 % des attributions.

Âge des candidats acceptés en 2023



1.6. La rotation et la vacance dans le parc

Après une diminution en 2023, le taux de rotation hors ventes et démolitions s'établit à 4,8 % en 2023, en baisse de 0,53 % par rapport à l'an dernier.

La vacance des parkings

En centre-ville ou dans certains pôles urbains recherchés, les parkings vacants peuvent faire l'objet de sous location via des startups dédiées dans l'occupation temporaire.

Cette année, de nouveaux parkings leur ont été confiés ce qui a contribué à la diminution du taux de vacance de ces annexes. En 2023, le taux de vacance des parkings s'établit à 13,6 % contre 15,6 % en 2022.

1.7. Le quittancement

LES LOYERS

Les loyers quittancés ont progressé de 5,3 % en 2023. Ils s'élèvent à 787 M€ (+ 39,3 M€) compte tenu des livraisons et de l'acquisition de nouveaux logements, minorées des cessions et des démolitions mais également de la revalorisation générale des loyers conventionnés plafonnée à 3,5 % au 1^{er} janvier 2023, conformément à la loi portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat. Hors coût de la RLS, les loyers se seraient élevés à 817,6 M€.

◆ LA RÉDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITÉ

La RLS a bénéficié à plus de 32 000 locataires en décembre 2023 soit 26,9 % des logements conventionnés loués contre 28,1 % en 2023. Le montant moyen de la RLS est de 73 € par mois contre 71 € en moyenne en 2023.

◆ L'AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT

Fin 2023, 41 500 locataires ont bénéficié des APL, soit 34,9 % des logements conventionnés loués. Le montant moyen mensuel de l'APL est de 225 € en décembre 2023, soit un niveau comparable à 2022. Il représente en moyenne 40,7 % du quittancement des locataires concernés.

◆ LE SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ

L'enquête SLS au 1^{er} janvier 2023 a concerné près de 43 000 locataires chez I3F, soit 35 % des logements conventionnés.

En décembre 2023, 2 275 locataires étaient assujettis au SLS soit 1,9 % des logements conventionnés au 1^{er} janvier 2023. Le montant moyen mensuel du SLS est de 218 €.

◆ LA MAÎTRISE DES CHARGES LOCATIVES

En 2023, les charges locatives 2022 récupérées s'élèvent en moyenne annuelle à 1 707 € par logement pour les logements collectifs, et à 517 € pour les logements individuels.

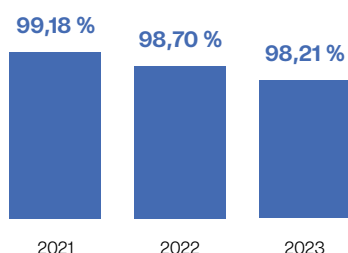
Grâce à la mise en place du bouclier tarifaire et à d'autres actions comme le « réduit de nuit », le coût du chauffage n'a pas augmenté en 2023 par rapport à 2022 dans les logements collectifs.

Le coût de l'eau est en moyenne de 8,6 € / m² de surface habitable, ce ratio est en augmentation de 3 % par rapport à 2022 sous l'effet de l'augmentation de sa composante eau chaude.

◆ LE TAUX DE RECOUVREMENT

Grâce aux mesures d'accompagnement et de soutien mises en place par les équipes de proximité pour les locataires en difficultés économiques tels que les plans d'apurement échéancés notamment, en 2023 le taux de recouvrement correspond à 98,2 % du montant des quittancements.

Les encaissements sur le quittancement de l'année



La qualité du service rendu est indissociable du parcours client, et de la relation que le groupe 3F entretient avec ses locataires.

◆ L'ENQUÊTE NOUVEAUX ENTRANTS

Chaque mois I3 F réalise une enquête téléphone auprès des nouveaux entrants.

- 87,5 % des nouveaux locataires sont globalement satisfaits des prestations (contre 87 % en 2022). La satisfaction du logement s'établit à 87 % et celle de l'immeuble à 91,4 % de satisfaction est stable.
- 88,8 % des nouveaux locataires sont satisfaits des échanges et de l'accompagnement lors de l'attribution de leur logement (90 % en 2022) et 92,4 % de l'accompagnement lors de leur emménagement (92 % en 2022 et 2021).
- Leur satisfaction lors de l'état des lieux à l'entrée se maintient à un niveau supérieur à 83 %.
- 87,4 % sont satisfaits de l'état général (86 % en 2022) et la propreté (83,1 % contre 82 % en 2022) des parties communes et des espaces extérieurs.
- 94,2 % des nouveaux entrants recommanderaient I3F ; ce qui confirme la qualité de l'attention portée à l'entrée dans les lieux.

◆ LE CENTRE D'APPEL CLIENTS

En 2023, le centre d'appel à destination des locataires a reçu plus d'un million d'appels et en a traité 750 000, soit un taux de décroché de 75 % mais a aussi répondu à 184 000 sollicitations via l'espace locataire (2 fois plus qu'en 2020). C'est aussi la première année que des réponses sont apportées aux sollicitations via les réseaux sociaux, mais elles restent marginales (834).

Ce résultat en diminution par rapport à 2022 (80 %) s'explique par le nombre d'appels gérés pour la crise énergétique et les dispositions qui en ont découlé notamment les mesures d'accompagnement et le fonds de solidarité énergie.

◆ L'ESPACE LOCATAIRE

L'espace locataire poursuit sa progression en nombre de comptes locataires ouverts pour l'année 2023 avec 185 143 comptes actifs pour le groupe et 109 235 pour Immobilière 3F, renforçant ainsi la digitalisation de la relation client.

En 2023, l'évolution technique de l'espace locataire a permis de faciliter les mises à jour et de poursuivre le développement de ce canal de communication.

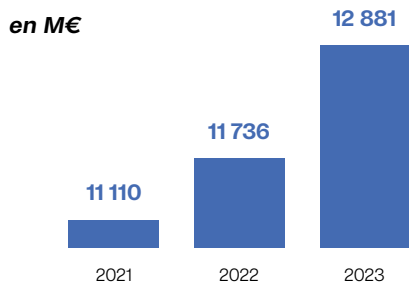
◆ LA COMMUNICATION RELATIVE À LA CRISE ÉNERGÉTIQUE

Tout au long de l'année 2023, la communication relative à la crise énergétique s'est poursuivie avec des campagnes régulières d'information indiquant les mesures prises dans le cadre du plan sobriété. En janvier, un film a été réalisé pour accompagner les locataires.

2. LES ÉTATS FINANCIERS D'IMMOBILIÈRE 3F

2.1. L'examen des comptes et résultats

LE BILAN



À fin 2023, le total du bilan s'élève à 12 881 M€ en hausse de 9,8 % par rapport à 2022.

L'actif net immobilisé s'élève à 12 M€ et progresse de +8,9 % en raison du développement et de l'entretien du parc. Il représente 94,1 % du total du bilan en 2022 contre 94,9 % l'an dernier.

Au 31 décembre 2023,

- les capitaux propres s'élèvent à 5 450 M€ (+2,7 %) et représentent 42,3 % du passif.

Leur variation est due notamment :

→ au résultat de l'année 2023 diminué des dividendes distribués sur le résultat 2022, soit 1,2 M€ ;

→ aux augmentations de capital de 133,9 M€ souscrites par Action Logement Immobilier courant 2023.

- Les dettes s'élèvent à 7 308 M€. Elles progressent de +15,4 % par rapport à 2022 (975,1 M€)

Elles se composent pour l'essentiel d'emprunts à hauteur de 6 716 M€ à fin 2023, contre 5 755 M€ en 2022, soit une hausse de 16,7 % (962 M€).

LES LOYERS

Les loyers 2023 s'élèvent à 787 M€ et sont en progression de +5,3 % par rapport à 2022.

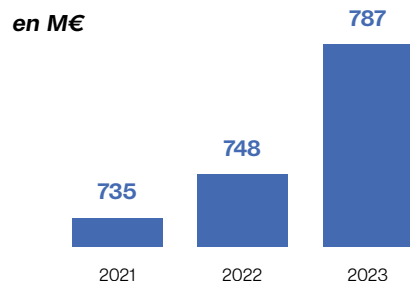
En raison notamment :

→ des livraisons de logements neufs,

→ de l'acquisition de nouveaux logements,

→ de la revalorisation générale des loyers conventionnés plafonnée à 3,5 %, au 1^{er} janvier 2023 conformément à la loi portant « mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat ».

Hors coût de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), les loyers se seraient élevés à 817,6 M€.



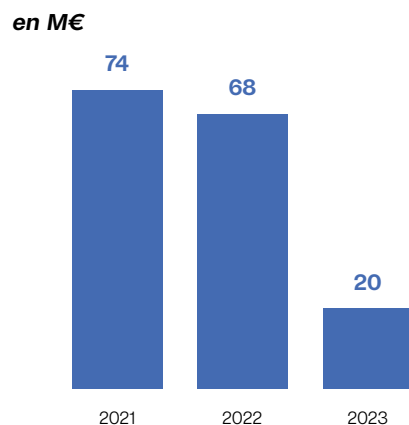
Par ailleurs, les loyers des commerces sont de 30,4 M€. ils ont progressé de +9,4 % soit 2,6 M€ supplémentaires par rapport à 2022. Cette progression s'explique par la livraison de nouveaux commerces, une commercialisation rapide des locaux s'étant libérés ainsi que par l'indexation de ces loyers.

LE CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires de la société a évolué de +5,9 %. Il inclut les récupérations de charges locatives, les prestations de services et les produits de l'accession sociale à la propriété dans le neuf, et s'établit à 1 095,5 M€ en 2023 (+60,7 M€).

Outre l'évolution des loyers, le montant des charges locatives récupérables s'élève à 2 651 M€ en 2023 en hausse de +5,9 % (soit +14,9 M€) en raison cette année de l'inflation notamment des coûts de l'énergie.

L'AUTOFINANCEMENT



L'autofinancement net intègre les produits et charges exceptionnels ainsi que l'impôt sur les sociétés s'établit à 20,4 M€ en 2023, soit 2,6 % des loyers contre 9 % en 2022.

Cette dégradation de l'autofinancement net s'explique notamment par l'augmentation du coût des annuités d'emprunts et des taxes foncières. Cette diminution de l'autofinancement net aurait été plus significative sans une bonne maîtrise des charges dans un contexte de forte inflation.

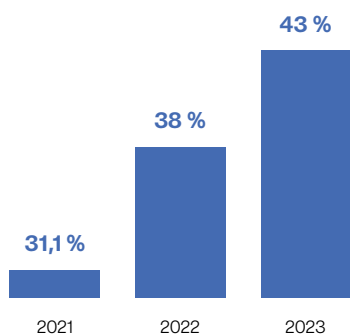
La marge brute locative a représenté 76,9 % des loyers quittancés en 2023 soit un niveau comparable à 2022.

Les annuités d'emprunts se sont élevées à 345,5 M€ en 2023 en augmentation de 54,9 M€ (+ 18,9 %) par rapport à 2022.

Suite à l'augmentation du taux du livret A à 2 % en août 2022 puis à 3 % en février 2023, les intérêts d'emprunts ont atteint 139 M€ en 2023 en progression de + 94 % (+ 67,4 M€ par rapport à 2022). Les amortissements d'emprunts diminuent de 5,7 % bien que la dette ait fortement progressé. Ils s'élèvent à 206,5 M€ soit 12,5 M€ par rapport à 2022.

La majorité des emprunts souscrits d'Immobilier 3F ont été souscrits à taux variable basé sur le livret A et incluent des clauses de « double révisibilité ». Ces clauses ont la particularité de diminuer l'amortissement financier lorsque le taux du livret A augmente.

Annuités financières rapportées aux loyers, nettes des produits financiers.



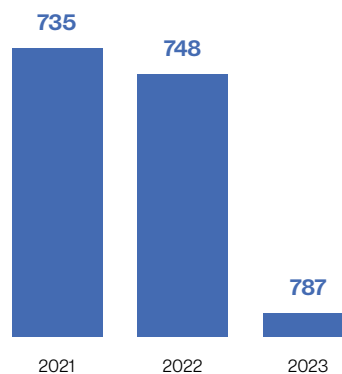
En 2023, le coût des taxes foncières a progressé de 15,3 % en intégrant les taxes sur les bureaux et les commerces, il s'élève à 102 M€.

L'évolution de ces taxes dépend des taux fixés par les collectivités (communes, intercommunalités, départements, région), de l'évolution de la valeur locative cadastrale (basée sur l'inflation) ainsi que des sorties d'exonérations.

Parallèlement, les dégrèvements d'impôts qui ont un impact très positif dans le calcul de l'autofinancement net se sont élevés à 17,8 M€ soit 0,9 M€ de plus qu'en 2022.

◆ LES RÉSULTATS

Résultat net en M€



Le résultat d'exploitation est en diminution de - 11,6 % par rapport à 2022 et s'élève à 59,6 M€.

Le résultat financier négatif est constitué pour l'essentiel des charges d'intérêts des emprunts et s'élève à - 142,1 M€ soit une charge supérieure de 75,3 M€ par rapport à 2022. Cette dégradation s'explique intégralement par l'augmentation des intérêts liés à l'augmentation du taux du livret A.

Le résultat exceptionnel diminue de plus de 23 % et s'élève à 93,8 M€ soit - 28,2 M€ par rapport à 2022.

La marge sur ventes aux locataires s'est élevée à 61,3 M€ en 2023 soit - 19 M€ par rapport à 2022.

Les volumes de ventes ont diminué en 2023 avec 414 actes authentiques signés contre 520 en 2022.

Les amortissements exceptionnels, qui permettent notamment de ramener la valeur nette comptable à zéro lorsque les immeubles sont démolis et viennent dégrader le résultat exceptionnel, se sont élevés à 5,6 M€ en 2023 contre 0,9 M€ en 2022.

◆ LA TRÉSORERIE

La trésorerie est de 67 M€ nette après retraitement des lignes de crédit court terme comptabilisées en emprunts.

2.2. Comptes de résultat et bilan

Les comptes de résultat et le bilan

En milliers d'euro	Réal 2022	Réal 2023	Réal 2023 / Réal 2022	
			K€	%
Loyers quittancés	747 735	787 047	39 312	5,3 %
Autres produits locatifs	5 455	5 103	- 352	- 6,5 %
Pertes sur créances irrécouvrables	- 10 293	- 9 665	629	- 6,1 %
Ecart sur charges récupérables	- 9 146	- 10 309	- 1 163	12,7 %
Produits locatifs nets	733 752	772 177	38 425	5,2 %
Frais de personnel de proximité NR	- 31 048	- 34 061	- 3 013	9,7 %
Charges externes de gestion locative NR	- 80 117	- 85 473	- 5 356	6,7 %
Etat des lieux nets	- 19 001	- 17 783	1 219	- 6,4 %
Entretien- réparations	- 14 063	- 13 909	153	- 1,1 %
Autres charges externes de gestion locative	- 47 053	- 53 781	- 6 728	14,3 %
Gros entretien locatif	- 44 990	- 45 791	- 801	1,8 %
Surcoût travaux amiante	- 1 871	- 1 732	139	- 7,5 %
Charges brutes locatives	- 158 025	- 167 056	- 9 031	5,7 %
Marge brute locative	575 726	605 120	29 394	5,1 %
Impôts et taxes	- 88 507	- 102 044	- 13 537	15,3 %
Annuités d'emprunts	- 290 631	- 345 527	- 54 896	18,9 %
Intérêts des emprunts bruts	- 73 139	- 148 872	- 75 733	103,5 %
Intérêts compensateurs	0	- 3	- 3	
Intérêts immobilisés	1 459	9 846	8 386	574,6 %
Amortissement des emprunts locatifs	- 218 951	- 206 496	12 455	- 5,7 %
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM	18 786	19 509	723	3,8 %
Autres produits divers (dont Mutualisation créditrice)	11 273	6 018	- 5 255	- 46,6 %
Frais de personnel administratifs	- 116 710	- 120 679	- 3 970	3,4 %
Coûts administratifs et de structure	- 24 690	- 28 681	- 3 991	16,2 %
Charges externes administratives et de structure	- 24 618	- 28 672	- 4 054	16,5 %
Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM	- 72	- 10	63	- 86,6 %
Autres charges diverses (dont Mutualisation débitrice)	- 2 146	- 3 994	- 1 848	86,1 %
Autres charges et produits de gestion locative	- 859	739	1 598	- 186,0 %
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 23 519	- 20 655	2 864	- 12,2 %
Produits financiers nets	6 271	6 754	482	7,7 %
Autres charges sur l'autofinancement	- 510 731	- 588 561	- 77 830	15,2 %
Autofinancement courant	64 995	16 559	- 48 436	- 74,5 %
Eléments exceptionnels de l'autofinancement	3 121	3 874	753	24,1 %
Impôt sur les sociétés	- 461	- 28	433	- 94,0 %
Autofinancement net	67 656	20 406	- 47 250	- 69,8 %
(Amortissement des emprunts locatifs)	218 951	206 496	- 12 455	- 5,7 %
Variation du stock d'intérêts compensateurs	0	3	3	
Amortissements techniques	- 288 045	- 298 427	- 10 382	3,6 %
Amortissements exceptionnels	- 859	- 5 589	- 4 730	551,0 %
Pertes sur remplacement ou démolitions	- 1 891	- 1 871	20	- 1,1 %
Reprise sur subv. d'investissement	39 503	38 703	- 800	- 2,0 %
Marge sur ventes d'actifs	82 962	59 256	- 23 707	- 28,6 %
Marge sur ventes aux locataires	80 364	61 337	- 19 027	- 23,7 %
Marge sur autres ventes d'actifs	2 598	- 2 081	- 4 680	- 180,1 %
Dotations nettes aux provisions d'exploitation	4 632	- 7 139	- 11 772	- 254,1 %
Dotation nette de provisions clients	- 233	- 4 683	- 4 450	1909,6 %
Dotation nette de provisions pour gros entretien	- 991	3 399	4 390	- 442,9 %
Dotation nette à la provision retraite	6 063	- 4 723	- 10 786	- 177,9 %
Dotations nettes aux autres provisions d'exploitation	- 206	- 1 133	- 926	448,7 %
Dotations nettes aux provisions financières	0	- 7	- 7	
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles	- 758	- 525	233	- 30,7 %
Résultat net	122 152	11 307	- 110 846	- 90,7 %

● Le bilan actif au 31 décembre 2023

En milliers d'euro	2023 Net	2022 Net
Immobilisations incorporelles	97 263	87 585
Baux	85 094	74 524
Autres	12 169	13 060
Immobilisations corporelles	9 507 448	9 073 234
Terrains	2 708 602	2 547 358
Immeubles de rapport	6 786 025	6 511 841
Travaux d'amélioration	—	—
Autres immobilisations corporelles	12 821	14 035
Immobilisations corporelles en cours	1 833 963	1 398 196
Terrains	1 247 109	916 639
Immeubles de rapport	346 818	287 100
Travaux d'amélioration	201 311	159 666
Acomptes terrains	38 725	34 792
Immobilisations financières	688 653	578 940
Participations, parts sociales et créances	672 848	564 701
Prêts accédants	—	—
Autres prêts et divers	15 805	14 239
Total actif immobilisé	12 127 327	11 137 955
Stocks et en cours	60 394	54 377
Quittancement non exigible	2 869	—
Créances locataires et acquéreurs	138 906	119 115
Subventions à recevoir	195 658	165 135
Autres créances diverses	103 826	184 208
Valeurs mobilières de placement	2 047	—
Disponibilités, placements et comptes rémunérés	251 591	73 791
Total actif circulant	752 423	596 627
Total actif circulant	1 572	962
Total actif	12 881 322	11 735 544

● Le bilan passif au 31 décembre 2023

En milliers d'euro	2023 Net	2022 Net
Capital	617 215	483 364
Réserves Société Mère	82 796	82 796
Réserves consolidées des filiales	3 822 992	3 710 987
Résultat consolidé - part du Groupe	11 307	122 152
Total capital et réserves - part du Groupe	4 534 309	4 399 300
Intérêts minoritaires sur Réserves	912 656	904 046
Intérêts minoritaires sur Résultat	3 011	3 011
Total capitaux propres	5 449 976	5 306 357
Provisions pour gros entretien	24 564	27 963
Provisions pour risques et autres charges	46 130	39 866
Total provisions pour risques et charges	70 694	67 828
Emprunts	6 716 348	5 754 566
Intérêts courus non échus	86 985	40 987
Concours bancaires courants	11 590	14 208
Dépôts et cautionnements reçus	67 307	65 239
Autres dettes	425 720	457 856
Total dettes	7 307 951	6 332 856
Comptes de régularisation passif	52 701	28 503
Total passif	12 881 322	11 735 544

● Le compte de résultat (format comptable)

En milliers d'euro	2023	2022
Ventes	15 756	12 377
Loyers	788 964	747 735
Récupération de charges locatives	265 088	250 176
Prestations de services	25 734	24 549
Chiffre d'Affaires	1 095 542	1 034 837
Autres produits et transferts de charges	35 584	34 684
Achats stockés et variations de stocks	- 16 302	- 11 773
Achats de fournitures et produits	- 96 958	- 89 150
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	- 167 439	- 155 357
Gros entretien	- 68 597	- 70 198
Autres services extérieurs	- 85 007	- 78 888
Frais de personnel	- 168 760	- 162 864
Impôts et taxes foncières	- 149 773	- 135 673
Dotations aux amortissements techniques	- 298 427	- 288 045
Dotation nette aux provisions d'exploitation	- 7 139	4 632
Pertes sur créances irrécouvrables	- 9 665	- 10 293
Autres charges de gestion courante	- 3 448	- 4 510
Résultat d'exploitation	59 612	67 401
Produits financiers nets	7 525	6 271
Intérêts des emprunts	- 149 644	- 73 139
Dotations nettes aux provisions financières	- 7	0
Résultat financier	142 126	66 868
Marge sur cessions d'actifs	59 256	82 962
Pertes sur remplacements ou démolitions	- 1 871	- 1 891
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels	- 5 589	- 859
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles	- 525	- 758
Reprises sur subventions	38 703	39 503
Autres charges et produits exceptionnels	3 874	3 122
Résultat exceptionnel	93 848	122 080
Impôt sur les Sociétés	- 28	- 461
Résultat net	11 307	122 152

● 2.3. Les dividendes distribués au titre des trois derniers exercices

Dividendes	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 2022	315,24	0	10 148 041,65	0,319
exercice 2021	300,91	0	8 649 777,71	0,304
exercice 2020	300,91	0	7 365 778,08	0,304

* 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,

● 2.4. Les 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 6 926,94 €, correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement. L'impôt supporté en raison desdites dépenses et charges s'élève à 1 731,74 €.

2.5. Les Informations relatives aux délais de paiement de la société à l'égard de ses fournisseurs et des clients commerçants et foyers

LES DÉLAIS 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)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	10396					3031
Montant total des factures concernées	12 870 632	12 273 865	1 751 299	998 414	1 848 030	16 871 608
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	1,00 %	0,95 %	0,14 %	0,08 %	0,14 %	1,31 %
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	3602					
Montant total des factures exclues	2846937					
(C) Délais de paiement						
Délais de paiement de utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours à réception de facture					

LES DÉLAIS DE PAIEMENT DES CRÉANCES

	Article D.441 I- 1° : factures émises 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)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	1 338					
Montant total des factures concernées	6 910 790	181 774	186 416	621 077	7 614 483	8 603 750
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice	18,09 %	0,48 %	0,49 %	1,63 %	19,93 %	22,52 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures						

2.6. Les résultats des cinq derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS	2018	2019	2020	2021	2022
I Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	234 879 292,00	294 835 281,60	368 303 949,60	432 503 931,20	483 363 921,60
b) Nombre d'actions émises	15 452 585,00	19 397 058	24 230 523	28 454 206	31 800 258
c) Nombre d'obligations convertibles en actions					
II Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffre d'affaires hors taxe	942 290 694,59	980 865 512,19	979 080 254,28	996 020 343,25	1034 836 934,22
b) Bénéfices avant impôt, amortissements et provisions	332 596 110,40	354 990 157,95	500 549 548,10	377 246 282,30	365 892 370,89
c) Impôts sur les bénéfices	64 260,86	265 428,70	1 476 575,88	668 083,04	460 801,60
d) Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	136 637 833,28	129 612 530,60	273 629 050,07	134 260 620,31	122 152 409,21
e) Montant des bénéfices distribués	5 284 784,07	6 633 793,84	7 366 078,99	8 650 078,62	10 148 356,89
III Résultat des opérations réduit à une seule action*					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions	21,52	18,29	20,60	13,23	11,49
b) Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	8,84	6,68	11,29	4,72	
c) Dividende versé à chaque action	0,342	0,342	0,304	0,304	0,319
IV Personnel					
a) Nombre de salariés	2 348	2 419	2 480	2 553	2 593
b) Montant de la masse salariale	92 974 571,70	97 233 867,13	104 692 425,81	111 715 773,33	114 370 701,70
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres, etc)	44 362 496,83	43 201 108,64	46 313 660,63	48 877 580,56	48 493 164,06
* 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					
Ecart entre résultat et bénéfices avant amort impôt	195 958 277,12	225 377 627,35	226 920 498,03	242 985 661,99	243 739 961,68
2020 : Non pris en compte le crédit d'impôt de 321 083 €					

2.7. Les événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Pour information, il n'y a pas d'évènement important postérieur à la date de la clôture de l'exercice susceptible de remettre en cause de façon significative les comptes sociaux d'Immobilier 3F pour l'exercice 2023.

3. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

3.1. Mandats et fonctions exercées par les mandataires sociaux au cours de l'exercice écoulé (annexe 1)

La liste des mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux d'Immobilier 3F dans d'autres sociétés au cours de l'exercice écoulé est consultable en annexe 1.

3.2. Conventions visées à l'article L.225-37-4,2° du code de commerce

Aucune convention visée à l'article L. 225-37-4, 2° du code de commerce, n'est intervenue au cours de l'exercice écoulé.

3.3. Délégations en cours de validité en 2023, données par l'assemblée générale au conseil d'administration

La délégation de compétence accordée par l'assemblée générale en matière d'augmentation de capital, en cours de validité au cours de l'exercice écoulé, est la suivante :

Date de l'assemblée générale : 22 juin 2022

Plafond global de l'augmentation : 220 000 000 €

Durée de la délégation : Jusqu'au 21 août 2024

Utilisation de la délégation :

Délibération du conseil d'administration du 22 juin 2022 décidant d'une augmentation de capital d'un montant de 50.859.990,40 €

Délibération du conseil d'administration du 22 juin 2023 décidant d'une augmentation de capital d'un montant de 133.850.622,40 €

3.4. Capital et actionnaires

À la clôture de l'exercice écoulé, le capital de la société est composé de 40 606 220 actions d'une valeur nominale unitaire de 15,20 € chacune, soit un capital de 617 214 544 € dont 98,06 % détenu par Action Logement Immobilier.

Le capital social de la société est réparti comme suit :

	Nombre d'actions	%
Catégorie 1 Actionnaire de référence	39 819 362	98,06 %
Catégorie 2 Collectivités territoriales	14	NS
Catégorie 3 Représentants des locataires	3	NS
Catégorie 4 Autres actionnaires	786 259	1,94 %
Actions formant rompu	582	NS
Total	40 606 220	100 %

3.5. Modifications de la composition du conseil d'administration

La composition du conseil d'administration a été modifiée comme suit au cours de l'exercice écoulé :

Carole BELLADONNA a été nommée en remplacement de Marième NDIAYE pour la durée du mandat restant à courir, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera en 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Sébastien BENET a été nommé en remplacement de Marie LEBEAU dont le mandat d'administratrice est arrivé à expiration lors de l'assemblée générale du 22 juin 2023, pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Par ailleurs, le Département de Paris a nommé **Marie-José RAYMOND ROSSI** depuis le 19 septembre 2023, en qualité de représentante permanente siégeant au conseil d'administration à la suite de Monsieur Maxime COCHARD.

● 3.6. Conseil d'administration et comités

3.6.1. Composition du conseil d'administration au 31 décembre 2023

- **Le conseil d'administration est composé de 21 membres :**
 - Fabrice LE SACHE (président)
 - Christian BONNET (vice-président)
 - Action Logement Immobilier, représentée par Jean TOURNOUX
 - Sandra BUES-PIQUET
 - Claire ALLAIN-FAURE
 - Cécile MARTIN
 - Carole BELLADONNA
 - Emmanuelle PERNES
 - Aurélie FRIONNET
 - Sébastien BENET
 - Joseph LASSERRE
 - Caisse d'Épargne Île-de-France, représentée par Sabine FLEISCHER
 - Département du Val-de-Marne, représenté par Hervé GICQUEL
 - Département de Paris, représenté par Marie-José RAYMOND ROSSI
 - Département de la Seine-Saint-Denis, représenté par Florence LAROCHE
 - Joëlle GRILLE (représentant des locataires)
 - Maria Bianca FERNANDEZ (représentant des locataires)
 - Jean-Luc BIZEUL (représentant des locataires)
 - Nathalie CHACE (représentant des salariés)
 - Stéphane RAULET (représentant des salariés)
 - Edouard MAGDZIAK (censeur)

3.6.2. Composition des comités spécialisés du conseil d'administration au 31 décembre 2023

- **Comité d'orientation stratégique**
 - Fabrice LE SACHE, président du comité
 - Christian BONNET
 - Joseph LASSERRE
 - Sébastien BENET
 - Carole BELLADONNA
- **Comité d'audit et des comptes**
 - Jean TOURNOUX, président du comité
 - Sandra BUES-PIQUET
 - Aurélie FRIONNET
 - Cécile MARTIN
 - Erik BOULOIS, commissaire aux comptes
 - Hélène KERMORGANT, commissaire aux comptes

- **Comité des investissements**
 - Claire ALLAIN-FAURE, présidente du comité
 - Carole BELLADONNA
 - Hervé GICQUEL
 - Emmanuelle PERNES
 - Jean TOURNOUX
 - Maria Bianca FERNANDEZ / Joëlle GRILLE / Jean-Luc BIZEUL
- **Comité des nominations et rémunérations**
 - Fabrice LE SACHE, président du comité
 - Christian BONNET
 - Jean TOURNOUX
 - Aurélie FRIONNET
- **Comité de suivi des attributions et des politiques sociales**
 - Christian BONNET, président du comité
 - Fabrice LE SACHE
 - Claire ALLAIN-FAURE
 - Carole BELLADONNA
 - Jean-Luc BIZEUL
 - Joëlle GRILLE
 - Florence LAROCHE
 - Maria Bianca FERNANDEZ
- **Comité de suivi des achats**
 - Aurélie FRIONNET, présidente du comité
 - Fabrice LE SACHE
 - Maria Bianca FERNANDEZ
 - Joëlle GRILLE
 - Joseph LASSERRE
 - Emmanuelle PERNES

3.7. Commissaire aux comptes

Le commissariat aux comptes d'Immobilier 3F a été assuré par les cabinets suivants lors de l'exercice écoulé :

- La société RSM PARIS en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire et la société GRANT THORNTON en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant. Leur mandat a été renouvelé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 22 mai 2019, pour une durée de 6 ans venant à expiration à l'issue de l'AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024 ;
- La société KPMG SA en qualité de deuxième Commissaire aux Comptes titulaire et la société MAZARD SA en qualité de deuxième Commissaire aux Comptes suppléant. Leur mandat a été renouvelé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 22 mai 2019, pour une durée de 6 ans venant à expiration à l'issue de l'AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

3.8. Absence de condamnation de la société pour pratiques anticoncurrentielles

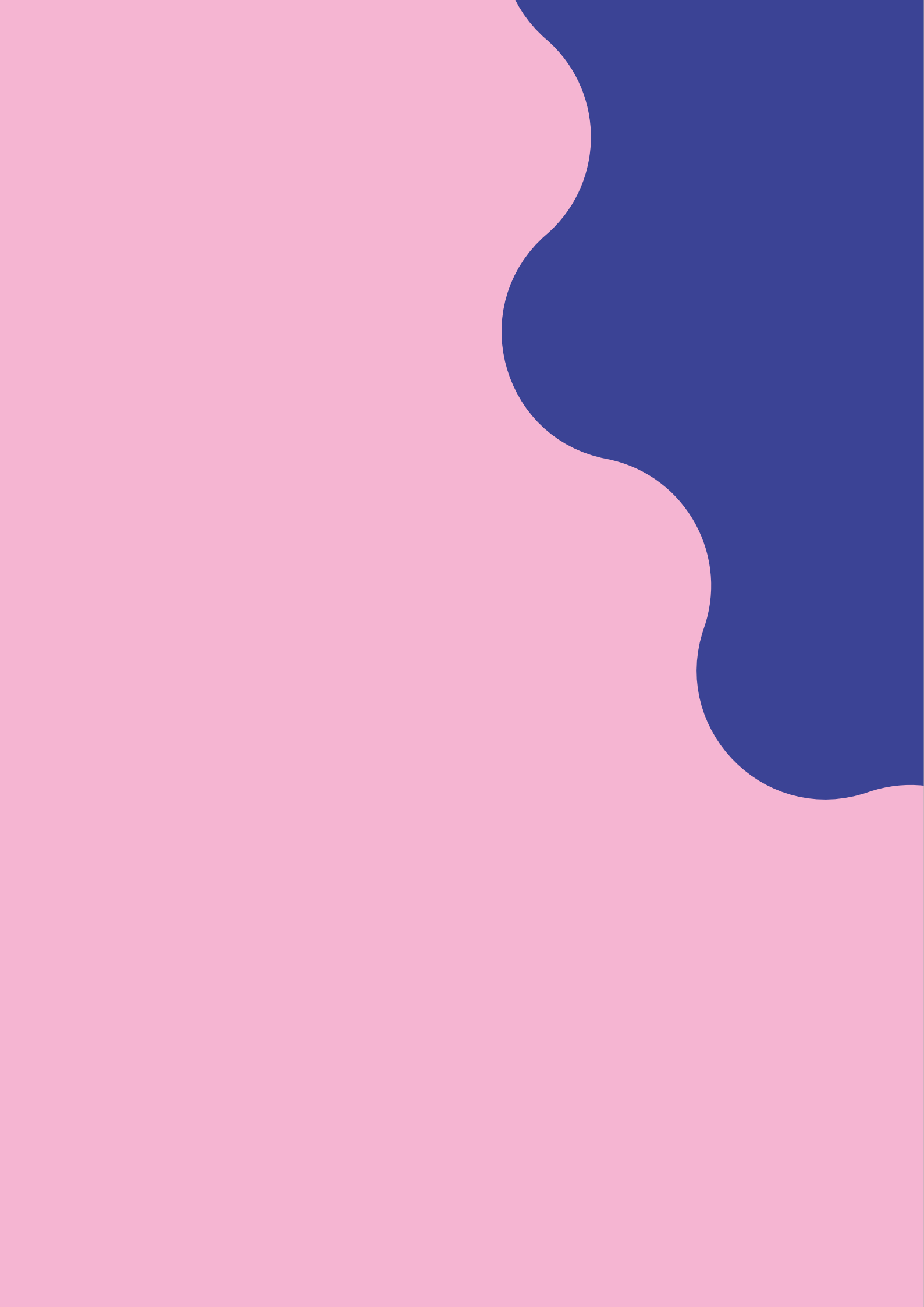
Immobilière 3F n'a fait l'objet d'aucune condamnation de la part de l'Autorité de la concurrence, dans le cadre de l'article 464-2 alinéa 5 du code de commerce.

3.9. Mention des succursales existantes

La liste des onze établissements est la suivante :

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	58b rue du dessous des Berges 75013 Paris	552 141 533 00851 RCS PARIS
4	37-39 bld de la Paix 78100 Saint-Germain en Laye	552 141 533 00406 RCS VERSAILLES
5	1 rue du Pré Chambry 91200 Athis-Mons	552 141 533 00703 RCS ÉVRY
6	176 bis rue Gallieni 92100 Boulogne Billancourt	552 141 533 00562 RCS NANTERRE
7	Immeuble Estreo 1 rue d'Aurion 93117 Rosny-sous-Bois Cedex	552 141 533 00752 RCS BOBIGNY
8	4 av. de Verdun 93130 Noisy-le-Sec	552 141 533 00745 RCS BOBIGNY
9	5 rue Charles de Gaulle 94140 Alfortville	552 141 533 00794 RCS CRÉTEIL
10	12 av. de Budenheim 95600 Eaubonne	552 141 533 00455 RCS PONTOISE
11	4 - 6 place des Sarrazines 41000 Blois	552 141 533 00737 RCS BLOIS







ANNEXES

Annexe 1

◆ Mandats et fonctions exercées par les mandataires sociaux au cours de l'exercice

◆ Fabrice LE SACHÉ

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Président
AERA GROUP (SAS)	Président
ERIGERE (SA d'HLM)	Président

◆ Christian BONNET

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Vice-Président
NEOLIA (SA D'HLM)	Vice-Président
SACHA (Société Anonyme de Coordination HLM)	Vice-Président
LOGISSIM CONSEIL (SA)	Administrateur
3F GRAND EST (SA D'HLM)	Administrateur

◆ Jean TOURNOUX représentant Action Logement Immobilier

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Représentant permanent d'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER au conseil d'administration
3F RESIDENCES (SA d'HLM)	Président
IMMOBILIERE RHONE-ALPES (SA d'HLM)	Représentant permanent d'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER au conseil d'administration
SOLENDI EXPANSION (SA)	Administrateur

◆ Claire ALLAIN-FAURE

Société	Mandat / Fonction
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administratrice

◆ Sandra BUES PIQUET

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administratrice
VEOLIA (SA)	Salariée (Directrice Immobilier Corporate)
SEQUENS (SA d'HLM)	Administratrice
IN'LI (SA)	Administratrice

Aurélie FRIONNET

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administratrice
EDF (SA)	- Salariée (Chargée de mission) - Administratrice

Joseph LASSERRE

Société	Mandat / Fonction
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administrateur

Sébastien BENET

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administrateur (depuis le 22 juin 2023)
KNOCK (SAS)	Directeur Général
Proactive Immo (SAS)	Président
Wyl Labs (SAS)	Directeur Général

Cécile MARTIN

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administratrice
ESPACIL (SA)	Administratrice
ACACIA (SAS)	Directrice opérationnelle

Carole BELLADONNA

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administratrice (depuis le 22 juin 2023)
3F RESIDENCES (SA d'HLM)	Vice-Présidente

Emmanuelle PERNES

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administratrice
URBANIS (SAS)	Présidente du Directoire
URBANIS SOLUTIONS RENOVATION (SAS)	Présidente

• Sabine FLEISCHEL représentant La Caisse d'Epargne et de Prévoyance IDF (CEIDF)

Société	Mandat/ Fonction
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Représentante permanente de la CEIDF au conseil d'administration

• Marie-José RAYMOND ROSSI représentant le Département de Paris

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Représentante permanente du département de Paris au conseil d'administration (depuis le 19 septembre 2023)
1001 VIES HABITAT (SA d'HLM)	Membre du conseil de surveillance
ELOGIE-SIEMP (SAEM)	Administratrice
ANTIN RESIDENCES (SA d'HLM)	Administratrice
SEQUENS SOLIDARITE (SA d'HLM)	Représentante permanente du département de Paris au conseil d'administration

• Florence LAROCHE représentant le Département de Seine-Saint-Denis

Société	Mandat / Fonction
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Représentante Permanente du département de la Seine Saint Denis au conseil d'administration

• Hervé GICQUEL représentant le Département du Val de Marne

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Représentant permanent du département du Val-de-Marne au conseil d'administration
VALOPHIS HABITAT (SA d'HLM)	Administrateur
SOGARIS (SAEM)	Administrateur

• Jean-Luc BIZEUL

Société	Mandat / Fonction
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administrateur représentant les locataires

• Maria Bianca FERNANDEZ

Société	Mandat / Fonction
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administratrice représentant les locataires

• Joëlle GRILLE

Société	Mandat / Fonction
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administratrice représentant les locataires

Nathalie CHACE

Société	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administratrice représentant les salariés

Stéphane RAULET

Société	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administrateur représentant les salariés

Administrateurs dont le mandat est arrivé à échéance durant l'exercice écoulé

Marie LEBEAU

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administratrice (jusqu'au 22 juin 2023)
AUSTRASIE 3000 (SARL)	Gérante

Marième NDIAYE

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administratrice (jusqu'au 22 juin 2023)
3F RESIDENCES (SA d'HLM)	Vice-présidente
1001 VIES HABITAT (SA d'HLM)	Administratrice

Maxime COCHARD représentant le Département de Paris

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Représentant permanent du département de Paris au conseil d'administration (jusqu'au 23 juin 2023)
3F RESIDENCES (SA d'HLM)	Représentant permanent du département de Paris au conseil d'administration

Directrice Générale

Valérie FOURNIER

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Directrice générale
Fédération des Entreprises Sociales pour l'habitat	Présidente
IMMOBILIERE RHONE ALPES (SA d'HLM)	Représentante permanente d'Immobilier 3F au conseil d'administration
HTC Conseils (SAS)	Présidente

Annexe 2

● **Le rapport sur l'activité d'accession pour l'exercice 2023, en application de l'article 9 de la convention de garantie conclue entre Immobilière 3F et la société de garantie de l'accession Hlm (SGAHLM)**

En application de l'article 9 de la convention de garantie conclue entre l'organisme HLM et la société de garantie de l'accession Hlm, le présent document va vous présenter le rapport sur l'activité d'accession pour l'exercice 2023.

Celui-ci aborde successivement :

- un rappel des principes comptables appliqués,
- la convention de garantie,
- les indicateurs de production,
- les résultats de l'activité de l'accession.

Rappel des principes comptables appliqués

● Définition des opérations entrant dans la SGAHLM

Les opérations de promotion soumises sont celles pour lesquelles sont intervenues après le 1er juillet 2003, soit :

- la décision d'affecter le terrain à une opération en VEFA,
- l'achat du terrain (sauf délibération antérieure de l'autorité avec un programme déterminé et des conditions économiques précises),
- soit la constitution de droits réels immobiliers tels les droits à construire.

● Rappel de la définition des marges sur opérations d'accession

Les marges sont constatées au moment de la livraison des lots. Elles sont constituées par la différence entre le prix de vente des lots vendus et livrés et leur prix de revient. Ce dernier est composé du coût de production comptabilisé en stocks.

La convention de garantie

Notre organisme a sollicité le 19 janvier 2023 une actualisation de garantie pour un montant d'encours de production (A) de 9 121 511 euros, et des fonds propres dédiés (B) de 4 451 587 euros.

L'analyse de la demande de garantie d'activité par le Dispositif d'Autocontrôle fédéral atteste que la demande remplit les conditions de la loi S.R.U.

Notre demande de garantie a été validée lors de la séance du 14 mars 2023 du conseil d'administration de la SGAHLM.

Cette actualisation a fait l'objet d'une révision en date du 28 novembre 2023 portant la garantie à un montant d'encours de production (A) de 15 103 086 euros, et des fonds propres dédiés (B) de 4 451 587 euros.

L'organisme s'est soumis à l'obligation de suivi trimestriel de l'activité et a été amené à déclarer :

- Encours réel déclaré au 31/03/2023 : 10 736 225 euros
- Encours réel déclaré au 30/06/2023 : 15 103 086 euros
- Encours réel déclaré au 30/09/2023 : 15 876 590 euros
- Encours réel déclaré au 31/12/2023 : 20 211 987 euros

Les indicateurs de production

Notre organisme d'Hlm a engagé en 2023 les opérations suivantes en VEFA / PSLA :

● Les projets en OS en 2023 :

CLICHY-SOUS-BOIS "Avenir"

avenue de l'Avenir – MOD – 49 logements TVA 5,5 %

COLOMBES "Europa"

avenue de l'Europe – MOD – 26 logements en BRS

PARIS "Passerelle"

passage Amelot – MOD – 39 logements TVA 20 %

● Programmes livrés en 2023 :

BONDY "Cap Nature"

4256X – 39 logements TVA 5,5 %

EVRY "Diversity"

2884X – MOD – 35 logements TVA 5,5 %

● Programmes en cours de chantier en 2023 :

VILLIERS SUR MARNE / NOISY LE GRAND "Unisson"

rue Médéric – 3490X – MOD – 48 BRS

SAINT-DENIS

passage Dupont – vente 3F en VEFA à CAPS de 18 PSLA

ORSAY "Aquarelle"

rue du fond du guichet / avenue de Versailles – 3470 L/X – MOD – 50 PSLA + 14 TVA 20 %

SAINTRY "les Jardins en Seine"

124 grande rue Charles de Gaulle – 4339L – VEFA Elytea – 14 PSLA

BAGNOLET "Green Square"

rue Jules Ferry – 3367X - MOD – 29 TVA 5,5 %

SANTENY "Santerra"

chemin de Bigoine – 4329L - VEFA Novalys – 10 PSLA

Tableau ventilation des produits

N° de compte	Produits	Total des produits (à ventiler)	Ventilation					
			Gestion locative (4)	Accession/ lotissement (5)		Gestion des prêts accession	Autres activités (7)	Structure et divers non ventilables (8)
				Garantie SGAHLM (6)	Sans garantie SGAHLM			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récup. charges loc.)	915 808 673,01	854 142 303,75	19 936 817,25	2 633 327,10	0,00	19 768 989,41	19 327 235,50
70 (net de 709)	Produits des activités :							
701	Ventes d'immeubles	15 755 578,14	0,00	15 755 578,14	0,00	0,00	0,00	0,00
704	Loyers	788 963 885,66	788 518 458,17	445 427,49	0,00	0,00	0,00	0,00
705	Produits de concession d'aménagement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
706	Prestations de services	39 099,23	0,00	0,00	0,00	0,00	39 099,23	0,00
708	Produits des activités annexes	25 695 139,77	3 435 438,07	0,00	0,00	0,00	8 208 899,16	14 050 802,54
71	Production stockée (ou déstockage)	6 275 277,47	0,00	3 735 307,36	2 539 970,11	0,00	0,00	0,00
72	Production immobilisée	20 698 864,19	9 100 154,89	0,00	0,00	0,00	6 525 636,10	5 073 073,20
74	Subventions d'exploitation	707 228,04	698 533,93	0,00	0,00	0,00	0,00	8 694,11
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	16 347 729,00	16 347 729,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
autres 781	Autres reprises	27 147 737,28	27 078 472,42	0,00	0,00	0,00	30 985,01	38 279,85
791	Transferts de charges d'exploitation	7 104 873,49	7 104 873,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	7 073 260,74	1 858 643,78	504,26	93 356,99	0,00	4 964 369,91	156 385,80
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PRODUITS FINANCIERS	7 579 177,87	41 506,61	0,00	0,00	0,00	53 666,58	7 484 004,68
761	Des participations	4 673 535,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 673 535,92
762	Des autres immobilisations financières	101 088,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	101 088,95
763-764	Des autres créances et valeurs mob. de placement	1 363 158,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 363 158,49
765-766-768	Autres	441 827,84	41 506,61	0,00	0,00	0,00	53 666,58	346 654,65
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
796	Transferts de charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
767	Produits nets sur cessions de VMP	999 566,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	999 566,67
	PRODUITS EXCEPTIONNELS	157 997 133,21	157 790 844,90	637,40	0,00	0,00	61,00	205 589,91
771	Sur opérations de gestion	18 181 039,68	18 180 341,28	637,40	0,00	0,00	61,00	0,00
	Sur opérations en capital :			0,00	0,00	0,00		
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	83 124 236,25	83 120 430,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 806,25
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	40 466 921,90	40 466 921,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
778	Autres	12 114 356,81	12 082 073,15	0,00	0,00	0,00	0,00	32 283,66
787	Reprises sur dépréciations et prov. exceptionnelles	4 110 578,57	3 941 078,57	0,00	0,00	0,00	0,00	169 500,00
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	SOUS-TOTAL (1)	1 081 384 984,09	1 011 974 655,26	19 937 454,65	2 633 327,1	0,00	19 822 716,99	27 016 830,09
	Excédent de récupération des charges (2)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES PRODUITS (A)							
	Dont produits sur exercices antérieurs (C / 772) (3)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES CHARGES (report du tableau 9.1.1) (B)	1 070 078 082,40	948 267 737,99	20 649 662,56	2 380 153,77	0,00	20 950 550,35	77 829 977,73
	RESULTAT (A-B)	11 306 901,69	63 706 917,27	- 712 207,91	253 173,33	0,00	- 1 127 833,36	- 50 813 147,64
OPTIONNEL	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)		- 49 507 249,75	- 1 153 458,45	- 152 439,44	0,00	0,00	- 50 813 147,64
	Résultat après ventilation "structure et divers..." (A-B+C)	11 306 901,69	14 199 667,52	- 1 865 666,36	100 733,89	0,00	- 1 127 833,36	

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives" (tableau 3.2.1). (2) Obtenue par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703 (tableau 3.2.1). (3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature. (4) Notamment les opérations en BRS preneur (loyer sur le foncier...), les opérations de vente HLM en BRS (loyer sur le foncier...). (5) Y compris en SCI. (6) Société de Garantie pour l'Accession. Notamment les opérations en BRS preneur cession des droits réels immobiliers, variation de stock en BRS... (7) Notamment syndic de copropriété, aménagement, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de service (sauf accession). (8) Y compris les produits de gestion de trésorerie.

Tableau ventilation des charges

N° de compte	Charges	Total des charges non récupérables (à ventiler)	Ventilation					
			Gestion locative (4)	Accession/ lotissement(5)		Gestion des prêts accession	Autres activités(7)	Structure et divers non ventilables(8)
				Garantie SGAHLM(6)	Sans garantie SGAHLM			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
	CHARGES D'EXPLOITATION	845 888 402,06	726 479 607,62	20 521 187,91	2 365 356,40	0,00	20 943 263,35	75 578 986,78
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers							
60 (net de 6092)	Achats stockés :							
601	Terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
602	Approvisionnements	1 387,43	1 387,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
603	Variation des stocks :							
6031	Terrains	9 602 853,58	0,00	9 514 245,86	88 607,72	0,00	0,00	0,00
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	12 972 909,59	0,00	10 779 975,93	2 192 933,66	0,00	0,00	0,00
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
606	Achats non stockés de matières et fournitures	5 237 120,17	4 662 967,58	657,41	22,36	0,00	20 757,73	552 715,09
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	20 327 970,00	20 327 970,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
61-62 (nets 619-629)	Services extérieurs	165 753 761,80	145 946 587,30	111 031,97	39 484,29	0,00	2 490 056,59	17 166 601,65
63	Impôts, taxes et versements assimilés	121 034 597,63	112 767 401,04	31 796,00	1 034,06	0,00	1 581 848,75	6 652 517,78
64	Charges de personnel	148 783 259,99	91 683 406,03	0,00	0,00	0,00	15 435 957,47	41 663 896,49
6811-6812	Dotations aux amortissements	298 426 779,05	294 611 514,87	0,00	0,00	0,00	1 118 164,34	2 697 099,84
	Dotations aux dépréciations et provisions :							
6816	Dépréciations d'immobilisations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6817	Dépréciations d'actifs circulants	32 689 161,68	32 504 476,29	0,00	6 584,13	0,00	139 127,45	38 973,81
68157	Provisions pour gros entretien	12 948 964,00	12 948 964,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres 6815	Autres provisions	4 996 479,71	174 849,09	0,00	0,00	0,00	40 902,41	4 780 728,21
654	Pertes sur créances irrécouvrables	9 664 693,48	9 664 693,46	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	3 448 463,95	1 185 390,53	83 480,74	36 690,18	0,00	116 448,59	2 026 453,91
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CHARGES FINANCIERES	149 704 744,70	147 981 510,65	128 474,65	14 797,37	0,00	6 887,00	1 573 075,03
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	6 887,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 887,00	0,00
661	Charges d'intérêts	149 644 084,89	147 927 737,84	128 474,65	14 797,37	0,00	0,00	1 573 075,03
667	Charges nettes sur cessions de VMP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
664-665-666-668	Autres charges financières	53 772,81	53 772,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

N° de compte	Charges	Total des charges non récupérables (à ventiler)	Ventilation					
			Gestion locative (4)	Accession/ lotissement(5)		Gestion des prêts accession	Autres activités(7)	Structure et divers non ventilables(8)
				Garantie SGAHLM(6)	Sans garantie SGAHLM			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	64 148 818,33	63 498 072,81	0,00	0,00	0,00	400,00	650 345,52
671	Sur opérations de gestion	5 649 036,07	5 479 443,45	0,00	0,00	0,00	0,00	169 592,62
	Sur opérations en capital :							
675	VNC des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	27 503 307,95	27 503 054,46	0,00	0,00	0,00	0,00	253,49
678	Autres	20 772 007,31	20 730 107,90	0,00	0,00	0,00	400,00	41 499,41
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations	5 886 863,00	5 886 863,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6872-6875	Dotations aux provisions	4 337 604,00	3 898 604,00	0,00	0,00	0,00	0,00	439 000,00
691	Participation des salariés aux résultats	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres 69	Impôts sur les bénéfices et assimilés	27 570,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27 570,40
	SOUS-TOTAL (1)	1059 769 535,49	937 959 191,08	20 649 662,56	2 380 153,77	0,00	20 950 550,35	77 829 977,73
	Insuffisance de récupération des charges (2)	10 308 546,91	10 308 546,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES CHARGES	1070 078 082,40	948 267 737,99	20 649 662,56	2 380 153,77	0,00	20 950 550,35	77 829 977,73
	Dont charges sur exercices antérieurs (C / 672) (3)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives" (tableau 3.2.1). (2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703 (tableau 3.2.1). (3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature. (4) Notamment les opérations en BRS preneur (charges liées à la gestion locative du foncier...), les opérations de vente HLM en BRS (charges liées à la gestion locative du foncier...). (5) Y compris en SCI. (6) Société de Garantie pour l'Accession. Notamment les opérations en BRS preneur (achats d'études et de prestations de services, travaux et honoraires, dotations pour dépréciation des stocks et en-cours...). (7) Notamment syndic de copropriété, aménagement, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de service (sauf accession). (8) Y compris les charges de gestion de trésorerie.



Groupe ActionLogement



RAPPORT DE GESTION 2023



Groupe ActionLogement



RAPPORT DE GESTION 2023



Groupe ActionLogement