

Qu'avons-nous fait ici ?



365 jours chez **3F GRAND EST**



3F Grand Est 
Groupe ActionLogement

Notre nom a changé, mais notre volonté reste la même.



3F Grand Est est l'une des sociétés de 3F (Groupe Action Logement), entreprise n°1 du logement social en France qui gère un parc de plus de 255 000 logement sociaux, places d'hébergement et commerces.

En 2018, 3F Grand Est gère près de **8 285 logements** dans la Région, ce qui fait d'elle une intervenante majeure du secteur HLM. Aujourd'hui, la société est implantée dans **5 départements** et **109 communes** dont Strasbourg, Mulhouse, Nancy, Metz.

Sa filiation avec le Groupe lui permet de mener des projets ambitieux et durables, de relever des défis environnementaux et technologiques et d'assurer sa mission première, loger les personnes les plus modestes.



Un patrimoine de
8285
logements



104 femmes et hommes
au service du bien-être
de nos locataires

”Nous sommes au service des territoires. Notre rigueur de gestion et nos expertises contribuent à leur développement et à leur dynamisme.”

HENRI BAUMERT, Président 3F Grand Est



3F Grand Est Groupe ActionLogement

Nous changeons de nom, pas de mission

Notre assemblée générale du 27 juin 2018 a été marquée par notre changement de nom : Immobilière 3F Grand Est s'appelle désormais 3F Grand Est. Outre notre ancrage territorial, cette nouvelle dénomination souligne plus fortement notre appartenance au Groupe 3F.

Se réunir autour d'un projet commun

Organisé à Metz en septembre 2018, le séminaire des cadres a été l'occasion de nous réunir autour de notre projet d'entreprise Imagine 2021 et d'organiser des visites de patrimoine. Les collaboratrices et collaborateurs ont ainsi découvert le futur projet de 180 logements en VEFA développé avec Eiffage Immobilier à Montigny-lès-Metz. La transformation de cette ancienne caserne militaire représente un investissement d'environ 20 millions d'euros sur les 5 années à venir.

Nous poursuivons la réhabilitation de notre patrimoine

Nous avons accéléré la démarche de réhabilitation de nos logements les plus énergivores grâce aux prêts de haut de bilan bonifiés de la Caisse des dépôts et d'Action Logement. Depuis le début de notre plan d'action 2016-2019, nous avons initié la rénovation thermique de 1 322 logements de notre parc, dont 715 en 2018.



”Nous avons un savoir-faire reconnu et notre capacité d'innovation nous permet de proposer des logements à coûts maîtrisés en adéquation avec les attentes de nos locataires.”

CARLOS SAHUN, Directeur Général 3F Grand Est



À MONTIGNY-LÈS-METZ, LES IDÉES GERMENT. DU COMPOST AU JARDIN PARTAGÉ

Voici un bel exemple de cohésion entre nos équipes et nos locataires. Notre responsable d'antenne de **Montigny-lès-Metz** a pris l'initiative de mettre en place **des bacs à compost au sein de la résidence Kennedy**.

Le président de l'amicale des locataires étant jardinier, son adhésion au projet ne s'est pas faite attendre ! il coordonne

depuis l'opération in situ. Parallèlement à cette action, une autre idée a germé : **utiliser ce compost pour un futur jardin partagé** au sein de la résidence. L'ensemble des locataires a vite adopté le réflexe des bacs à compost et se réjouissent déjà de la perspective d'un **nouvel espace vert commun**.

NOUS OFFRONS UNE SECONDE VIE AUX LIVRES ABANDONNÉS

Après le déménagement de nos locataires, nous retrouvons régulièrement des effets personnels abandonnés dans les appartements, notamment des livres.

L'équipe de **3F Grand Est** a eu l'idée de mettre sur pied **un partenariat avec l'association ARS qui recycle les livres en mauvais état ou les revend en occasion**.

Dans le cas de la revente, les livres sont stockés, référencés puis expédiés par des personnes en insertion professionnelle. Nous avons encouragé la mise en œuvre de cette initiative de développement durable qui défend aussi des valeurs de solidarité que nous partageons.



« Comment m'est venue l'idée de réemployer des livres et des meubles ? En voulant construire quelque chose de positif et en unissant des situations contraires. Je voyais des appartements où les locataires partaient en laissant tout en l'état et d'autres qui emménageaient sans presque aucun meuble. D'un côté, le trop plein, de l'autre le trop rien. J'ai donc imaginé une solution qui lie ces paradoxes. Aujourd'hui, le projet est sur les rails avec l'association ARS qui nous accompagne pour toute la logistique. J'espère que cette initiative en inspirera d'autres ! »

LUCIEN GUILLAUME, chargé accompagnement social, Agence de Nancy

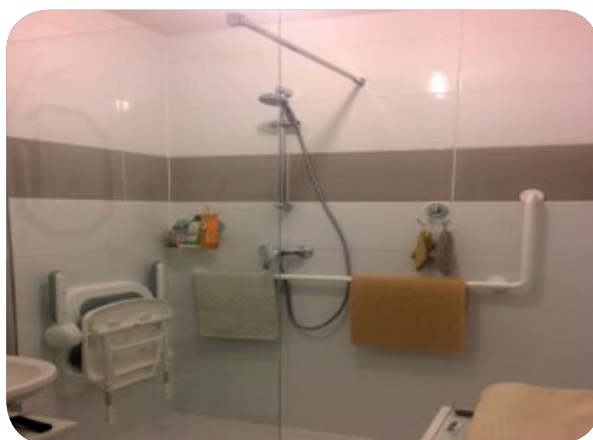
VANDŒUVRE-LÈS-NANCY NOUS ENCOURAGEONS LE RETOUR À L'EMPLOI EN ALLÉGEANT LA VIE DE NOS LOCATAIRES SOLIDAIRES



Nos locataires de cette commune de Lorraine peuvent s'appuyer sur un partenariat que l'un de nos gérants a construit avec **Ecoval**. Cette **association d'insertion professionnelle** nous apporte du renfort notamment pour remplacer notre gardien durant ses congés, réaliser des chantiers de peinture pour les parkings ou porter les courses de nos locataires quand les ascenseurs sont à l'arrêt. Une opération **Videz vos celliers** a aussi été organisée pour aider les habitantes et habitants, notamment les personnes âgées et les familles monoparentales, à faire du tri dans leurs objets destinés aux encombrants. Ce partenariat nous permet bien entendu d'apporter des services à nos locataires et d'entretenir cette grande résidence qui compte une centaine d'appartements mais aussi **d'encourager l'insertion professionnelle et le retour à l'emploi de personnes en difficulté**.

NOS LOGEMENTS SE MÉTAMORPHOSENT POUR FACILITER LA VIE DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

Afin de répondre de la meilleure façon aux besoins de nos locataires en **situation de handicap** mais aussi des personnes âgées (accessibilité des appartements, transformation des salles de bain, etc.), nous avons monté des partenariats avec les associations **CEP CICAL** en **Alsace** et **Bompard** en **Lorraine**. Ils nous permettent de bénéficier **des conseils d'ergothérapeutes**. Ces spécialistes se déplacent sur nos différentes résidences et élaborent un diagnostic sur nos logements : quels sont les travaux à entreprendre pour améliorer l'accessibilité ? Sont-ils réalisables dans ces appartements ou faut-il envisager un relogement ? Ces préconisations nous sont précieuses. Elles nous permettent de prendre les bonnes décisions quant aux travaux à engager et ainsi d'apporter **plus de confort à nos locataires** touchés par **le handicap** ou en **perte d'autonomie**.



« Contribuer à la réinsertion fait partie de notre mission »

« Nous avons déjà un partenariat avec **Ecoval**. Ils assurent le portage des courses de nos locataires en cas de panne d'un ascenseur. En 2018, nous avons élargi le champ de leurs actions avec l'entretien ménager, des chantiers d'insertion et l'opération **"Videz vos celliers"**. Il est essentiel pour nous de contribuer à la réinsertion des personnes éloignées de l'emploi. Ceci relève de l'intérêt général et s'inscrit en totale cohérence avec nos missions de bailleur social. En 2018, nous avons atteint 411 heures travaillées avec Ecoval. Nous comptons bien poursuivre cette dynamique en 2019 ! ».

GUILLAUME CHOSEROT, Gérant agence de Nancy

HABSHEIM NOTRE PREMIÈRE CONSTRUCTION EN BIM VERS LE RÉEL



D'ici **2021, 100% de nos constructions seront conçues en BIM** (Building Information Modeling). Ce nouvel outil permet de modéliser les futurs logements grâce à **une maquette numérique** qui rassemble de nombreuses données techniques intelligentes et structurées. Outre le gain de temps et les économies générées, cette aide à la conception sera très utile pour **optimiser la gestion locative de nos biens**. Notre programme de **12 logements à Habsheim**, qui sera livré en 2021, constitue notre première expérience en BIM. Elle nous permettra de faire l'expérience de cette méthode et d'en tirer des enseignements avant une généralisation.



STRASBOURG : NOUS AIDONS À CONSTRUIRE L'ÉCOSYSTÈME DIGITAL EN ALSACE

De nombreuses personnes souhaitent être accompagnées pour mieux **appréhender les outils numériques**. La demande est forte dans notre région. L'association **Alsace digitale** propose ce type de formations mais souhaitait aussi mettre en place un espace de **coworking** sur **la métropole de Strasbourg** à destination des start-up notamment. Elle était ainsi à la recherche d'un local suffisamment grand pour développer cette activité commerciale. Nous avons souhaité collaborer avec cette association en leur proposant **gratuitement un grand espace en plein centre-ville de Strasbourg**. En échange, **Alsace digitale** se chargera de réaliser des travaux d'aménagement. À notre manière, nous contribuons à la vivacité du tissu économique et social local.



« Grâce au déploiement d'Office 365 sur tous les ordinateurs, nous pouvons **travailler plus efficacement avec l'ensemble des collaborateurs et collaboratrices**. Les bénéfices sont nombreux : gestion de projet améliorée, création de communautés online sur des sujets précis, partage de fichiers... Toutes ces fonctionnalités changent le quotidien bien entendu mais elles nous donnent aussi, indirectement, **la possibilité d'améliorer nos services auprès de nos clients et clientes**. »

VALERIE BOULANGER, chargée de mission SI & contrôle gestion opérationnel, agence de Nancy



KINGERSHEIM PREMIER IMMEUBLE PASSIF

La maîtrise des charges est une question qui nous mobilise fortement. Nous cherchons sans cesse des moyens pour enrayer leur hausse et fidéliser nos locataires. Les immeubles passifs apportent une vraie solution à cet enjeu majeur pour un bailleur social. **Optimisation de l'implantation du bâtiment sur la parcelle, renforcement de l'isolation**, matériaux biosourcés (chanvre), **structure** béton et bois, fenêtres triple vitrage, **VMC double flux**, aucun radiateur dans l'appartement, petite chaufferie à bois en complément en cas de grand froid... Grâce à ces choix architecturaux et ces équipements spécifiques, ce type de conception permet d'abaisser

nettement le coût des charges. Pour le chauffage et l'eau chaude, on l'estime à 20€ par mois, soit un budget de 240€ par an. Cela constitue une économie substantielle pour nos locataires qui pourront ainsi s'acquitter plus facilement de leur loyer. La construction d'un immeuble passif comportant 20 logements à Kingersheim est une première pour 3F Grand Est. Si l'expérience est concluante, nous **multiplierons la construction des immeubles passifs** qui répond aux exigences de nos locataires et de notre environnement.



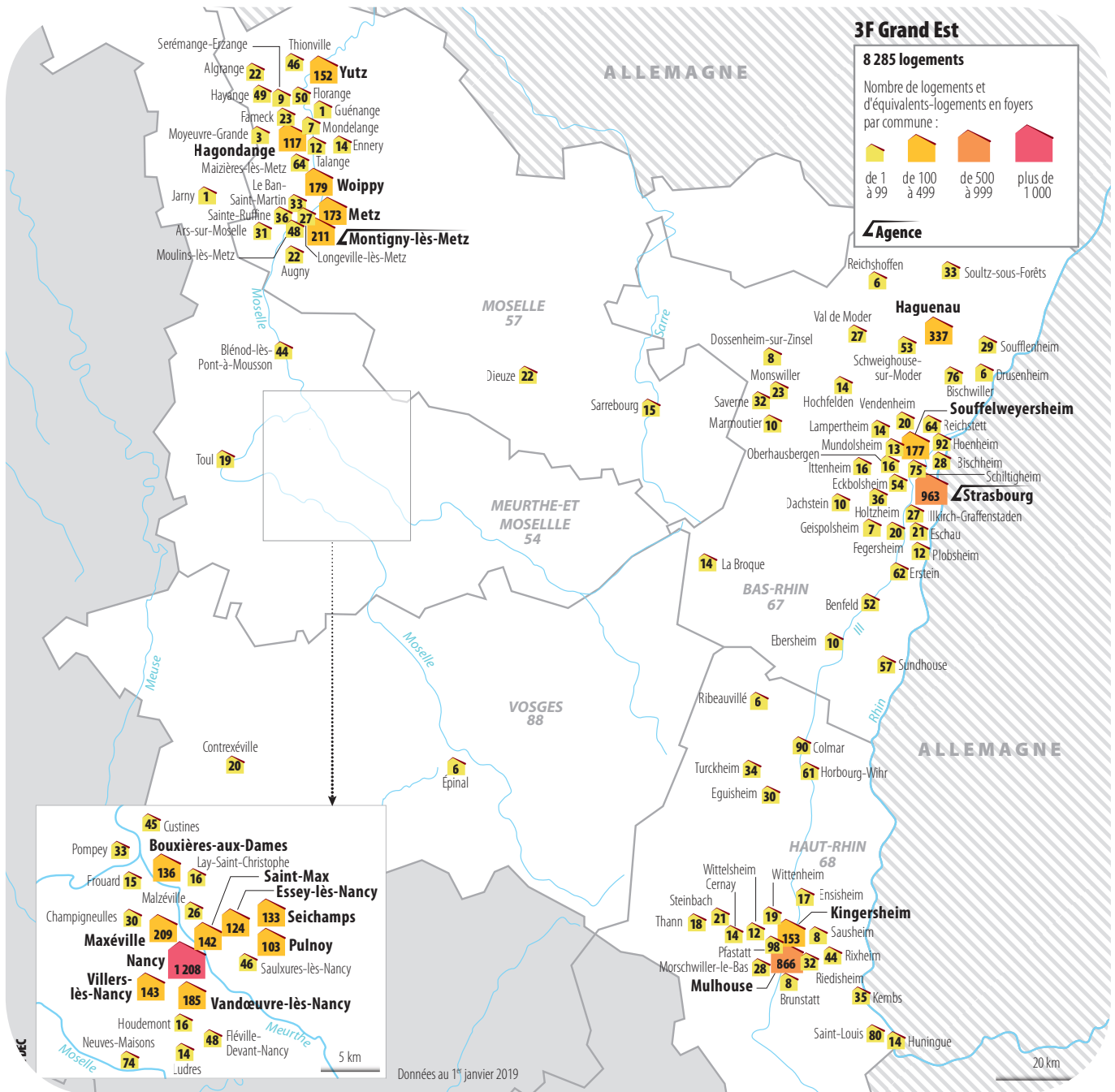
« **Le maire de Kingersheim souhaitait la construction de logements éco-responsables avec une architecture en harmonie avec l'existant.** Nous avons mobilisé nos expertises pour répondre à ce cahier des charges. L'ambition de notre projet a séduit : **un bâtiment de 20 logements passifs** qui réduirait fortement les charges. Pour réussir ce challenge, nous nous sommes entourés d'une maîtrise d'œuvre pointue. Aujourd'hui, le chantier avance. À sa livraison, le bâtiment obtiendra **la certification "Passivhaus", un label très exigeant à la fois sur l'aspect énergétique et sur le plan de l'étanchéité de la construction.** Ce chantier est le premier d'une longue série. »

CHRISTIAN AMMANN, chef de projet et de développement, Agence de Strasbourg



« Notre projet a séduit car il était ambitieux ».

CARTE D'IDENTITÉ 8 285 LOGEMENTS



104
collaborateurs
et collaboratrices



53 M€
de chiffre d'affaires



51 ventes
dont 2 cellules
commerciales

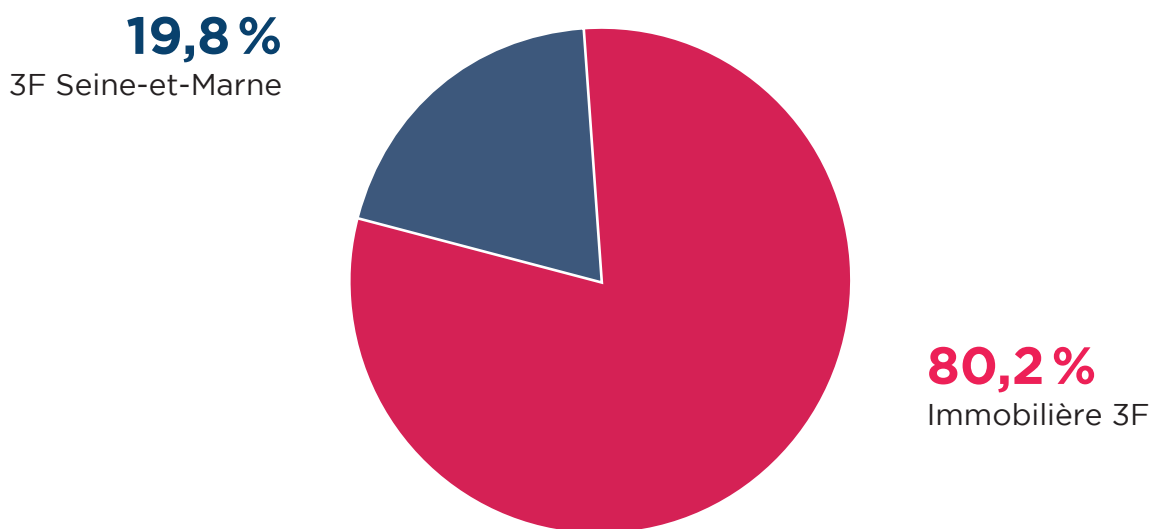


1310
attributions de logements



220
logements financés

RÉPARTITION DU CAPITAL AU 31 DÉCEMBRE 2018



CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2018

PRÉSIDENT

Mr Henri BAUMERT

VICE-PRÉSIDENT

Mr Claude COURTY

ADMINISTRATEURS ET ADMINISTRATRICES

IMMOBILIÈRE 3F

représentée par Mme Marie-Aude HEBDING

ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

représentée par Mr Eric SENET

MONTALIVET IMMOBILIER

représentée par Mr Christian BONNET

SACICAP AIPAL

représentée par Mr Jean-Jacques PEROT

Mme Christine BERTRAND

Mme Lydie PENSALFINI

Mme Delphine SERRIERE

Mr René SIMON

MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION

représentée par Mr Gilbert FUCHS

EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

représenté par Mr Syamak AGHA BABAEI

METROPOLE DU GRAND NANCY

représentée par Mr J-Pierre HURPEAU

CONSEIL DEPARTEMENTAL DU BAS-RHIN

représentée par Mr Sébastien ZAEGEL

CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA MOSELLE

représentée par Mme Nathalie COLIN-OESTERLE

ADMINISTRATEURS ET ADMINISTRATRICES REPRÉSENTANT LES LOCATAIRES

Mme Caroline SCHIEL

Mr Gérard WEHR

Mme Paulette GRAMFORT

CHIFFRES CLÉS 2018

3F GRAND EST 2018

BILAN ACTIF AU 31 DÉCEMBRE 2018 EN MILLIERS D'EUROS

EN MILLIERS D'EUROS	2018 NET	2017 NET
Immobilisations incorporelles	316	422
Baux	316	422
Autres	0	0
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	558 769	572 674
Terrains	118 601	118 398
Immeubles de rapport	439 615	453 656
Autres immobilisations corporelles	552	620
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	36 220	11 263
Terrains	11 826	7 589
Immeubles de rapport	14 367	5 111
Travaux d'amélioration	10 027	(1 437)
Acomptes terrains	0	0
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	237	167
Participations, parts sociales et créances	32	32
Prêts accédants	0	0
Autres prêts et divers	205	135
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	595 541	584 526
Stocks et en cours	141	141
Créances locataires et acquéreurs	4 883	4 744
Subventions à recevoir	2 455	1 978
Autres créances diverses	1 058	631
Valeurs mobilières de placement	0	0
Disponibilités, placements et comptes rémunéré	16 592	22 747
TOTAL ACTIF CIRCULANT	25 130	30 241
COMPTES DE RÉGULARISATION	21	28
TOTAL ACTIF	620 691	614 795

BILAN PASSIF AU 31 DÉCEMBRE 2018 EN MILLIERS D'EUROS

EN MILLIERS D'EUROS	2018	2017
Capital	151 469	151 469
Primes d'émission, de fusion et d'apport	0	0
Réserves et report à nouveau	14 273	6 555
Résultat de l'exercice	6 760	7718
SOUS TOTAL SITUATION NETTE	172 501	165 741
Subventions	36 071	36 250
Amortissements dérogatoires et autres	0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES	208 572	201 991
Provisions pour gros entretien	1 319	1 164
Provisions pour risques et autres charges	4 331	4 078
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	5 649	5 242
Emprunts	387 881	391 467
Intérêts courus non échus	3 430	3 908
Concours bancaires courants	926	342
Dépôts et cautionnements reçus	3 685	3 650
Autres dettes	10 417	8 037
TOTAL DETTES	406 339	407 404
Comptes de régularisation passif	131	157
TOTAL PASSIF	620 691	614 795

COMPTE DE RÉSULTAT 2018

EN MILLIERS D'EUROS	2018	2017
	TOTAL	TOTAL
Ventes	0	0
Loyers	43 961	44 623
Récupération de charges locatives	9 075	9 034
Prestations de services	27	24
CHIFFRES D'AFFAIRES	53 063	53 682
Autres produits et transferts de charges	1 523	1 433
Achats stockés et variations de stocks	0	0
Achats de fournitures et produits	(3 643)	(3 543)
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	(5 818)	(5 574)
Gros entretien	(3 060)	(3 836)
Autres services extérieurs	(4 572)	(5 472)
Frais de personnel	(5 517)	(5 472)
Impôts et taxes foncières	(5 044)	(4 840)
Dotations aux amortissements techniques	(16 450)	(16 221)
Dotation nette aux provisions d'exploitation	(337)	470
Pertes sur créances irrévocables	(1 008)	(816)
Autres charges de gestion courante	(118)	(105)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	9 019	9 685
Produits financiers nets	132	128
Intérêts des emprunts	(5 903)	(6 129)
Dotations nettes aux provisions financières	0	0
RÉSULTAT FINANCIER	(5 770)	(6 001)
Marge sur cessions d'actifs	2 482	2 477
Pertes sur remplacements ou démolitions	(32)	(76)
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels	6	0
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles	(45)	0
Reprises sur subventions	1 598	1 507
Autres charges et produits exceptionnels	(491)	115
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	3 512	4 023
IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS	0	10
RÉSULTAT NET	6 760	7 718

3F Grand Est
Groupe ActionLogement

8 rue Adolphe Seyboth - 67000 Strasbourg - Tél. : 03 68 33 25 25

<https://www.groupe3f.fr/3f/nos-societes/3f-grand-est>
www.groupe3f.fr/rapport-annuel-2018



3F_Officiel



Immobilière 3F



Cityloger