



RAPPORT DE GESTION 2025



Groupe ActionLogement

Le mot d'Action Logement Immobilier

ActionLogement 

Reconnu d'utilité sociale

Des engagements tenus !

Les filiales d'Action Logement Immobilier, dans une conjoncture morose marquée par l'instabilité, ont su, en 2025, mener à bien une stratégie ambitieuse de production et de réhabilitation pour **répondre aux besoins des salariés des entreprises**. Un chiffre résume cette mobilisation : **près de 45 000 logements** mis en chantier, dans tous les territoires de la France hexagonale et ultra-marine, au plus près des bassins d'emploi.

Animées par un volontarisme sans faille au service de leur **mission d'utilité sociale** et portées par une **volonté d'innover** pour proposer des **solutions logement toujours plus durables**, les filiales immobilières de notre groupe paritaire développent leurs savoir-faire, en partenariat sur le terrain avec l'ensemble des acteurs économiques.

Leur objectif partagé est de mettre en place **une offre toujours plus complète, toujours plus agile et répondant tant aux exigences environnementales qu'aux mutations sociétales** : logements familiaux, logements en accession sociale, résidences pour salariés en mobilité ou en formation, hébergements pour jeunes actifs ou saisonniers...

En 2026, Action Logement Immobilier va confirmer cette trajectoire. Je sais pouvoir compter sur l'engagement de chacune et chacun des 17 000 collaborateurs d'Action Logement Immobilier et je connais la détermination de nos filiales pour proposer une qualité de service exemplaire aux salariés des entreprises. Toutes et tous, collaborateurs, équipes dirigeantes et administrateurs bénévoles, sont les artisans méticuleux de notre **réussite collective, facteur de cohésion sociale**.

Ensemble, poursuivons avec audace notre action pour le logement abordable des salariés !

Bonne lecture.



FRÉDÉRIC CARRÉ
Président du Conseil d'Administration
d'Action Logement Immobilier

ARPAJON,
une opération remarquable et distinguée
sur la scène nationale et européenne.

Lauréate du prix du magazine d'A,
Finaliste de l'Equerre d'argent
et du Prix Mies van der Rohe.

conçue par Jean et Aline Harari

Photo © Cyrille Weiner

Photo de couverture : Thiais (94), Avenue de Fontainebleau
Photo © Florent Michel

GROUPE 3F

3F, UNE INSCRIPTION DURABLE AU CŒUR DES TERRITOIRES



En 2025, malgré une conjoncture immobilière particulièrement tendue, le groupe 3F a fait le choix de maintenir un haut niveau d'engagement.

Portée par la mobilisation de ses équipes et par la solidité de ses 11 sociétés, son activité est restée soutenue avec 10 232 agréments obtenus, 7 511 logements livrés et 10 630 logements mis en chantier. Ces résultats traduisent une ligne d'action constante, fondée sur une conviction claire : favoriser l'accès à un logement abordable au plus près des bassins d'emploi et soutenir l'attractivité des territoires. En tant qu'acteur global de l'habitat, le groupe 3F développe une offre capable d'accompagner l'ensemble des parcours résidentiels, en lien étroit avec les dynamiques économiques et sociales locales. Cette approche repose sur une diversification maîtrisée de nos solutions, visant à répondre à la pluralité des trajectoires et à renforcer les liens entre logement et emploi. L'intégration d'Erigere en 2025, avec ses 17 000 logements en Île-de-France, s'inscrit pleinement dans cette dynamique et conforte durablement notre capacité d'action.

Sur le plan environnemental, nous anticipons également les transformations à l'œuvre. Avec 3F Climat, nous avons engagé une démarche globale de décarbonation de notre patrimoine, d'adaptation climatique et d'intégration aux nouveaux usages. Le concours d'idées Conforts 2050 prolonge cette dynamique en ouvrant des perspectives concrètes pour concevoir un habitat plus résilient.

Notre capacité à agir dans la durée repose sur un ancrage territorial fort et sur une relation de confiance établie avec les élus. À leurs côtés, nous assumons pleinement notre rôle de bâtisseur et mobilisons l'ensemble de nos expertises pour accompagner les stratégies locales de l'habitat. Notre ambition est claire : contribuer durablement à la vitalité des territoires, en apportant des solutions exigeantes et adaptées aux besoins des habitants d'aujourd'hui comme de demain.

© Maxime Bessières



**FABRICE
LE SACHÉ**

Président
d'Immobilier 3F

GROUPE 3F

LE LOGEMENT SOCIAL, LEVIER DE JUSTICE SOCIALE ET CLIMATIQUE



Alors que notre secteur se trouve aujourd'hui au cœur de débats à la fois politiques et économiques, il nous paraît essentiel de rappeler une conviction simple : le logement social est un pilier de l'équilibre et de la vitalité de nos territoires.

Cette conviction est au cœur de notre mission d'utilité sociale. Avec 70 % de notre production en logement locatif social nous accueillons une grande diversité de publics, parmi lesquels de nombreux salariés qui résident au plus près de leur lieu de travail. À cette offre s'ajoutent l'accession sociale à la propriété et le logement intermédiaire, qui accompagnent les parcours résidentiels. Ensemble, ces solutions participent à la construction de villes plus équilibrées, capables de conjuguer mixité sociale, ancrage territorial et qualité de vie.

Au sein du groupe 3F, cette stratégie nationale prend corps au plus près du terrain grâce à notre action de maîtrise d'ouvrage et à nos équipes de proximité. Cette présence est la condition d'une action qui s'ancre dans les réalités locales en s'ajustant aux besoins des habitants.

Ainsi, portés par des valeurs profondément républicaines et en lien avec les enjeux contemporains, nous affirmons une ambition claire : concilier justice sociale et responsabilité environnementale. Dans cette perspective, la réhabilitation constitue un levier principal de notre intervention. Améliorer la performance énergétique des logements, renforcer le confort des habitants, maîtriser leurs charges sont autant de priorités qui répondent directement aux préoccupations du quotidien. Elles traduisent une même exigence : proposer des réponses concrètes, adaptées à la diversité des besoins, et accompagner durablement les parcours de vie.

**VALÉRIE
FOURNIER**

Directrice générale
d'Immobilier 3F



© bbouillat

LE GROUPE 3F : ACTIVITÉ ET RÉSULTATS AU 31 DÉCEMBRE 2025

NOS CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025	12
1. UN GROUPE NATIONAL AU CŒUR DES TERRITOIRES	14
1.1. La gouvernance	16
1.2. L'organigramme capitalistique et le périmètre de consolidation	16
1.3. Les prises de participation	17
1.4. Les faits majeurs de l'année 2025	18
2. UNE POLITIQUE DE RESSOURCES HUMAINES DYNAMIQUE	19
2.1. Une politique en faveur de l'équité et de l'inclusion	19
Les jeunes	19
Les seniors	19
L'équité femmes-hommes	19
2.2. L'évolution de la culture managériale	20
2.3. Le dialogue social	20
3. DES ACTIVITÉS CRÉATRICES DE VALEUR	23
3.1. Le patrimoine géré, son évolution et sa qualité	23
Le parc immobilier	23
Les logements familiaux	24
Les commerces, locaux d'activités et parkings	24
3.2. L'investissement global	24
3.3. L'offre nouvelle et l'amélioration du parc	24
Le développement	24
Les mises en chantier	25
Le renouvellement urbain	27
Les réhabilitations dont rénovations thermiques	28
Les étiquettes énergie et climat	28
3.4. L'évolution de l'offre de logement	30
Les entrées en gestion	30
La vente de logements dans le parc existant	30
L'accession sociale à la propriété de logements neufs	30
L'offre de logements libérés dans l'année	32
L'offre de logements neufs	32
3.5. Les parcours résidentiels	32
Les attributions par les CALEOL et les CCLI	32
Les publics prioritaires	34
Les caractéristiques des nouveaux entrants	34
Le logement des salariés	34
L'accompagnement social & la prévention des impayés	34

SOMMAIRE

3.6. La gestion locative	36
Les loyers	36
La réduction de loyers de solidarité – RLS	36
L'aide personnalisée au logement – APL	36
Le supplément de loyer de solidarité – SLS	36
Les charges locatives	36
Le recouvrement	36
Le contentieux	36
4. LES SOCIÉTÉS DU GROUPE 3F, ACTEURS DU TERRITOIRE	39
4.1. 3F RÉSIDENCES	40
4.2. 3F SEINE-ET-MARNE	42
4.3. 3F NORMANVIE	44
4.4. 3F NOTRE LOGIS	46
4.5. IMMOBILIÈRE RHÔNE-ALPES	48
4.6. 3F CENTRE VAL DE LOIRE	50
4.7. 3F OCCITANIE	52
4.8. 3F GRAND EST	54
4.9. 3F SUD	56
4.10. IMMOBILIÈRE ATLANTIC AMÉNAGEMENT	58
5. LES INFORMATIONS ÉCONOMIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES	60
5.1. Les événements postérieurs à la clôture des comptes	60
5.2. Les perspectives du groupe 3F en 2026	60
5.3. Les informations financières et comptables	60
Le bilan	60
Les loyers et le chiffre d'affaires	60
L'autofinancement	60
Le résultat net	60
La trésorerie	60
5.4. Les comptes de résultat et le bilan	62
5.5. Le rapport Responsabilité Sociale et Environnementale du groupe 3F	65

IMMOBILIÈRE 3F, SON ACTIVITÉ ET SES RÉSULTATS AU 31 DÉCEMBRE 2025

NOS CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025 68

1. IMMOBILIÈRE 3F, PREMIER ACTEUR DU LOGEMENT SOCIAL EN ÎLE-DE-FRANCE ... 70

1.1. Le patrimoine	72
1.2. Les investissements	72
L'investissement global	72
Le développement	72
Les mises en chantier	73
Les entrées en gestion	73
L'entretien et la rénovation du parc	76
Le renouvellement urbain	78
1.3. Les commerces et locaux d'activité	78
1.4. L'accession sociale à la propriété	78
La vente de patrimoines anciens	78
L'accession sociale à la propriété dans le neuf	78
Le rapport d'activité accession	79
1.5. Les attributions de logements	80
Les attributions par les CALEOL et les CCLI	80
Les dossiers présentés et acceptés	80
L'offre de logement	80
Les dossiers refusés	81
Les attributions à des publics prioritaires	81
Le revenu mensuel et le revenu fiscal moyen	82
Le nombre de ménages sous le seuil de pauvreté	82
L'âge des candidats acceptés	83
Le logement des salariés	83
1.6. La rotation et la vacance dans le parc	83
1.7. Le quittancement	84
Les loyers	84
La réduction de loyer de solidarité – RLS	84
L'aide personnalisée au logement – APL	84
Le supplément de loyer de solidarité – SLS	84
Les charges locatives	84
Le recouvrement	84
1.8. La qualité de service	84
L'enquête nouveaux entrants	84
Le service clientèle	84
L'espace locataire	85
La concertation locative	85

2. LES ÉTATS FINANCIERS D'IMMOBILIÈRE 3F 86

2.1. L'examen des comptes et résultats	86
Le bilan	86
Les loyers	86

Le chiffre d'affaires	86
L'autofinancement	86
Les résultats	87
La trésorerie	87

2.2. Les comptes de résultat et bilan

2.3. Les dividendes distribués au titre des trois derniers exercices

2.4. Les dépenses somptuaires et les charges non déductibles fiscalement

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

Les délais de paiement des créances

2.6. Les résultats des cinq derniers exercices

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

3. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 93

3.1. Les mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux au cours de l'exercice écoulé (annexe 1)

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

3.3. Les délégations en cours de validité en 2025, données par l'assemblée générale au conseil d'administration

3.4. Le capital et les actionnaires

3.5. Les modifications et actualités liées à la composition du conseil d'administration ...

3.6. Le conseil d'administration et les comités

La composition du conseil d'administration au 31 décembre 2025

La composition des comités spécialisés du conseil d'administration au 31 décembre 2025

3.7. Les commissaires aux comptes

3.8. La direction générale

3.9. L'absence de condamnation de la société pour pratiques anticoncurrentielles ..

3.10. La mention des succursales existantes



ANNEXES 98

Annexe 1

Mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux au cours de l'exercice	100
---	-----

Annexe 2

Rapport sur l'activité d'accession pour l'exercice 2025, en application de l'article 9 de la convention de garantie conclue entre Immobilière 3F et la société de garantie de l'accession HIm (SGAHLM)	106
--	-----



LE GROUPE 3F

**ACTIVITÉ
ET RÉSULTATS
AU 31 DÉCEMBRE
2025**

NOS CHIFFRES CLÉS

au 31 décembre 2025



10 232

agréments



7 511

logements
neufs livrés



318 359

logements, foyers
et commerces



4 874

collaborateurs
et collaboratrices



10 630

logements
mis en chantier



6 150

logements réhabilités
dont 93 % en réhabilitation thermique



755 000

personnes logées



23 078

logements attribués



87 %

de logements classés
en étiquette à ABCD



1 384

logements vendus



62 %

logements attribués
à des publics prioritaires



66 %

logements attribués
aux salariés d'entreprises privées

1. UN GROUPE NATIONAL AU CŒUR DES TERRITOIRES

Au sein du groupe Action Logement, avec **près de 320 000 lots gérés**, le groupe 3F, fort de ses **4 900 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 2025, près de 755 000 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.**

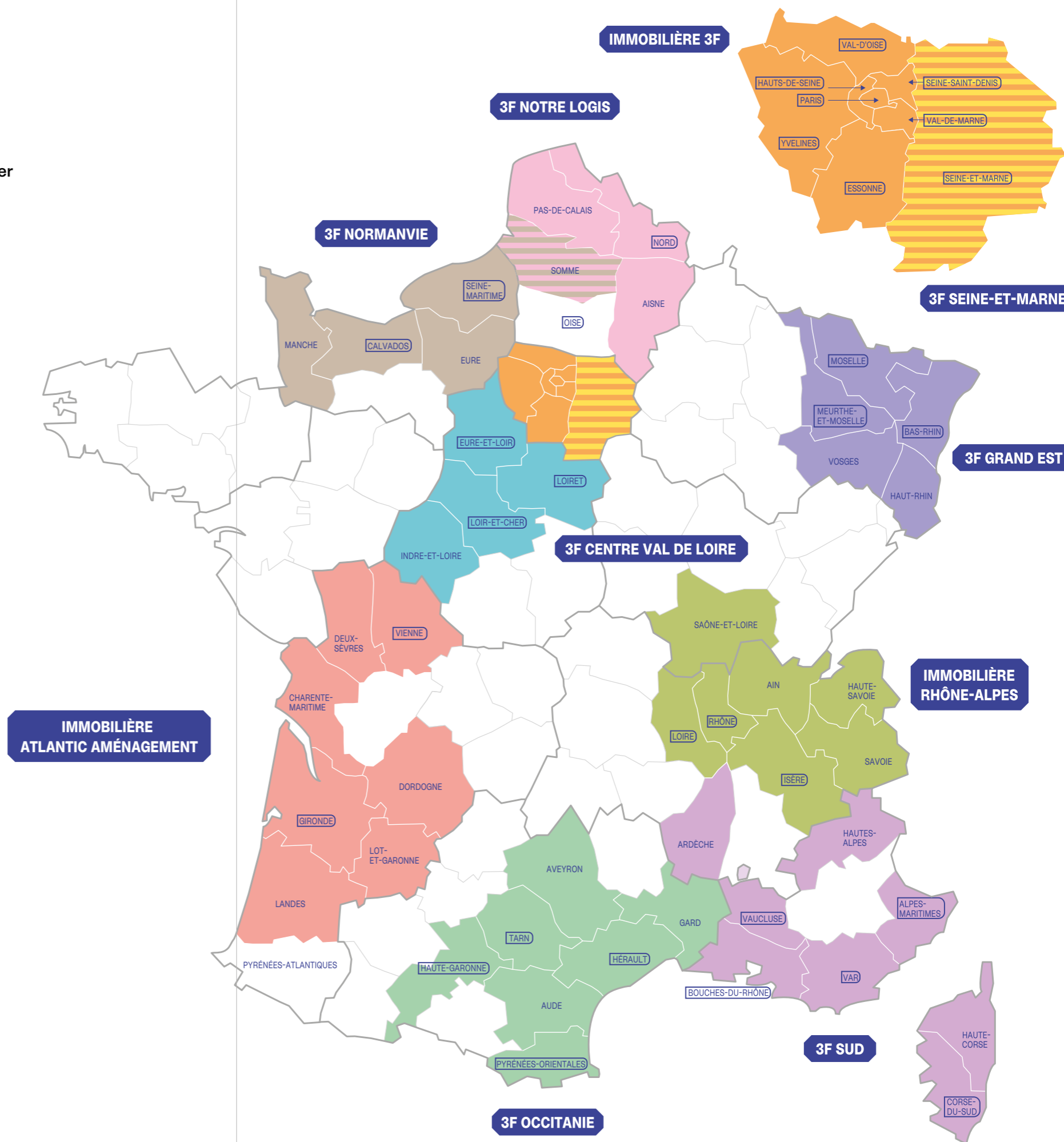
Le groupe 3F et ses implantations territoriales.

Immobilier 3F et ses filiales régionales composent le groupe 3F qui intervient sur l'ensemble du territoire national en conjuguant les expertises et les compétences de chaque société.

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

3F RÉSIDENCES

Logements en foyers sur l'ensemble territoire national



Source : base patrimoine 2024, Direction Financière et Stratégie.

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 représentent 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 sont également invités à participer les élus du Comité Social et Economique Central (CSEC).

La société Immobilière 3F a fusionné avec la société Erigere, société anonyme d'HLM, le 1^{er} octobre 2025. À ce titre, six nouveaux administrateurs ont été nommés à effet du 1^{er} octobre 2025, portant temporairement le nombre de ses membres de 18 à 24 (hors représentants des salariés et censeur), conformément aux dispositions de l'article L. 225-95 du Code de commerce et aux règles du Code de la Construction et de l'Habitation.

1.2. L'organigramme capitalistique et le périmètre de consolidation

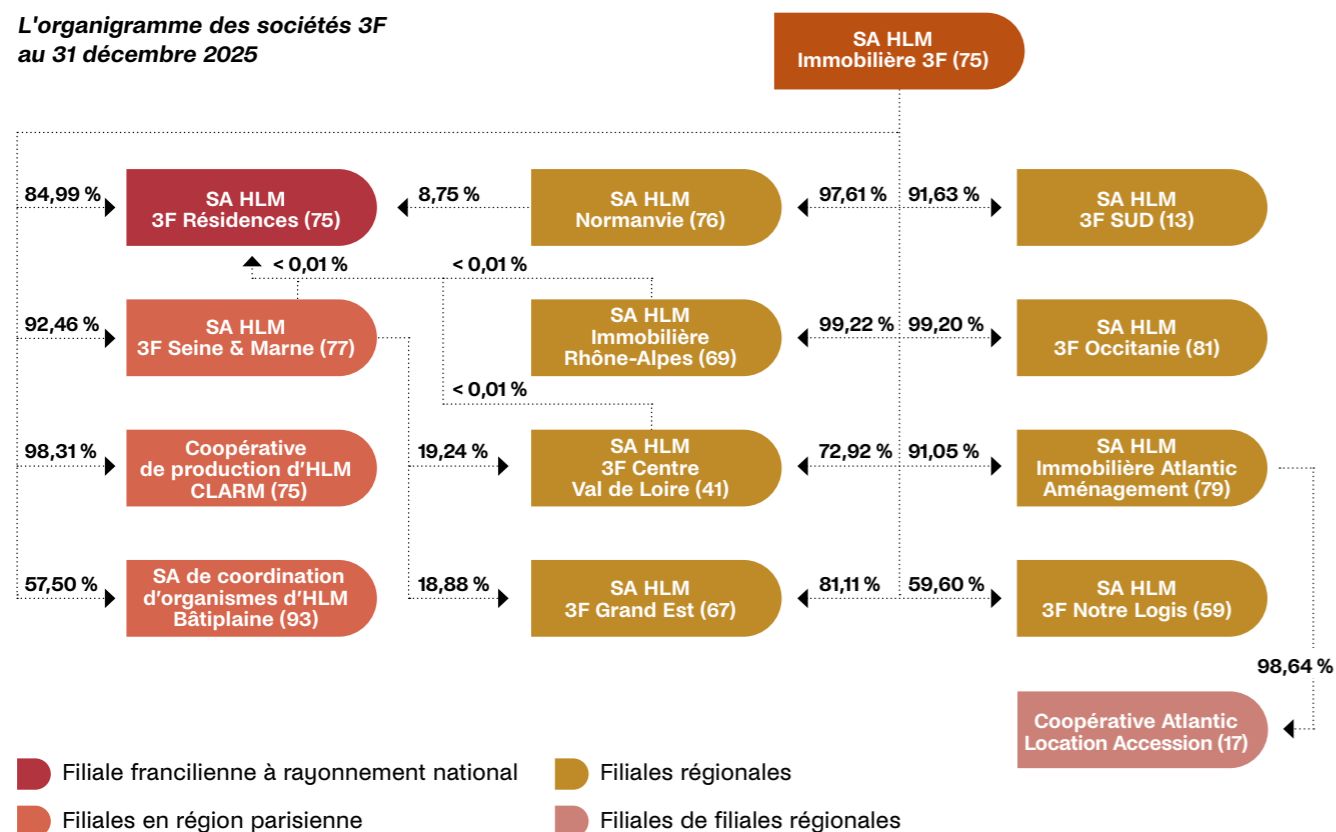
Deux importantes opérations capitalistiques sont survenues en 2025 :

- Immobilière 3F a acquis, le 2 janvier 2025, 89,35 % des actions de la société Erigere. Cette acquisition a été financée par une avance en compte courant d'Action Logement Immobilier incorporée ensuite au capital. Le 1^{er} octobre 2025, Erigere a fait l'objet d'une opération de fusion-absorption par Immobilière 3F, avec un effet rétroactif comptable et fiscal au 1^{er} janvier 2025.
- Immobilière 3F a concomitamment cédé à Action Logement Immobilier, le 2 janvier 2025, 100 % de ses actions

détenues dans Clairsienne. Cette cession s'inscrit dans la réorganisation territoriale des sociétés de la région Nouvelle Aquitaine du groupe Action Logement Immobilier. La société Clairsienne a fait l'objet en 2025 d'une fusion-absorption par la société Domofrance, filiale d'Action Logement Immobilier.

Au 31 décembre 2025, Immobilière 3F est détenue par Action Logement Immobilier à hauteur de 97,79 %. Conformément au périmètre de consolidation retenu, elle détient des participations dans les entités suivantes :

L'organigramme des sociétés 3F au 31 décembre 2025



Au 31 décembre 2025, 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 d'affaire 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)	892 568 882		
3F Résidences	Paris (75)	79 993 610	84,99 %	93,54 %
3F Seine-et-Marne	Serris (77)	34 649 445	92,46 %	92,46 %
3F Normandie	Rouen (76)	22 184 247	97,61 %	97,61 %
3F Notre Logis	Halluin (59)	7 617 000	59,60 %	59,60 %
Immobilier Rhône-Alpes	Lyon (69)	68 981 813	99,22 %	99,22 %
3F Centre Val de Loire	Blois (41)	105 525 844	72,92 %	90,71 %
3F Occitanie	Mazamet (81)	146 872 376	99,20 %	99,20 %
3F Grand Est	Strasbourg (67)	158 914 390	81,11 %	98,57 %
3F Sud	Marseille (13)	130 944 000	91,63 %	91,63 %
Immobilier Atlantic Aménagement	Niort (79)	37 664 516	91,05 %	91,05 %

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

1.3. Les prises de participation

En 2025, en lien avec Action Logement Immobilier, 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 31/12/2025	Participation d'I3F au capital 2025
3F Centre Val de Loire	4 021 625	105 525 844	72,92 %
3F Occitanie	11 499 997	146 872 376	99,20 %
3F Sud	9 000 000	130 944 000	91,63 %
3F Notre Logis	499 995	7 617 000	59,60 %

1.4. Les faits majeurs de l'année 2025

En 2025, malgré un environnement marqué par de fortes incertitudes, le groupe 3F a poursuivi avec détermination la mise en œuvre de sa mission en faveur du développement économique des territoires et du lien emploi logement.

L'année a été caractérisée par un niveau d'activité soutenu, tant en matière de production et de réhabilitation que d'investissements structurants, confirmant la capacité du groupe à maintenir son action au service des territoires et des habitants.

Le groupe a ainsi mis en chantier 10 630 logements et livré 7 598 logements neufs. Parallèlement, l'effort de réhabilitation s'est intensifié avec 6 150 logements rénovés, dont 93 % intégrant des améliorations thermiques. Au total, 2,17 milliards d'euros ont été investis en faveur du développement et de l'amélioration du patrimoine.

Conformément aux orientations d'Action Logement visant à renforcer la présence d'I3F en Île-de-France, l'année a été marquée par la fusion-absorption d'Erigère et la sortie du groupe de la société Clairsienne qui s'est rapprochée de Domofrance en Nouvelle Aquitaine.

I3F a ainsi intégré le 1^{er} octobre 2025 les 240 collaborateurs d'Erigère et 17 000 logements supplémentaires.

Le patrimoine global du groupe atteint désormais plus de 290 000 logements et 318 000 lots gérés, consolidant la position de 3F comme premier opérateur du groupe Action Logement.

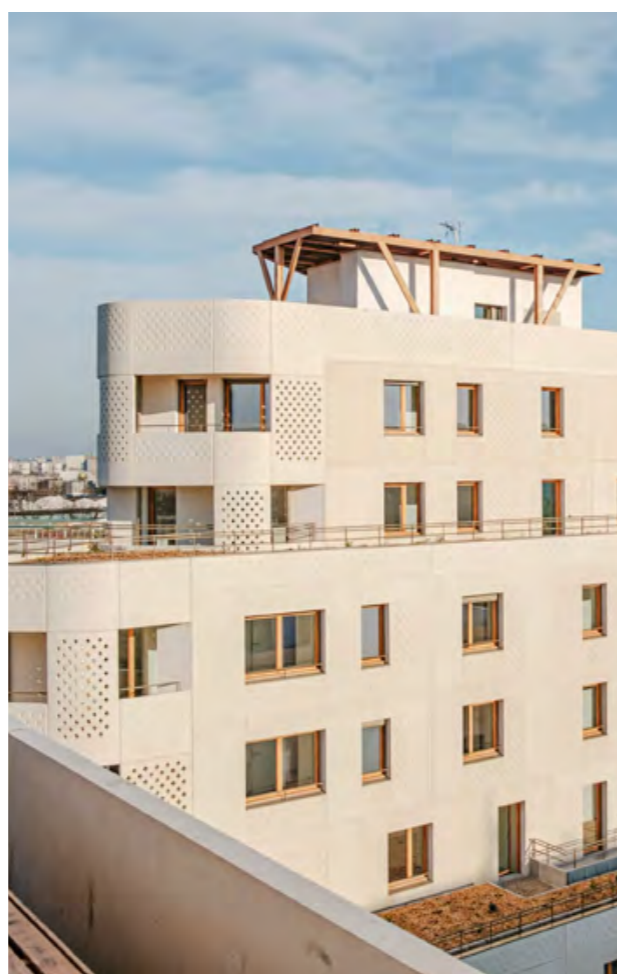
En parallèle, I3F a engagé une réorganisation de ses directions métiers afin d'améliorer l'efficacité opérationnelle et de renforcer la qualité de service.

Le groupe a également confirmé son engagement en faveur de la construction et de la rénovation responsables, en soutenant les filières émergentes du hors-site, du réemploi et des matériaux bio-sourcés, en cohérence avec ses ambitions sociales, environnementales et économiques. Dans cette perspective, 3F a lancé, en partenariat avec l'École d'architecture de Versailles, le concours "Confort 2050", destiné à encourager l'innovation et à faire émerger des solutions d'avenir au bénéfice des habitants.

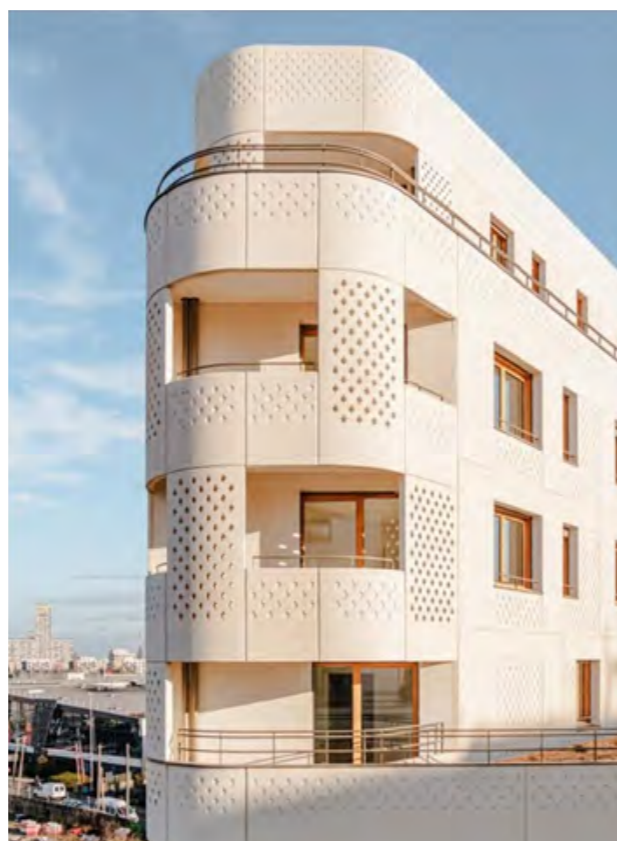
Les travaux du nouveau siège social qui regroupera les 1 000 collaborateurs présents sur les sites parisiens, se sont poursuivis tout au long de l'année, parallèlement à la préparation du déménagement prévu en 2026.

Le mandat de **Fabrice Le Saché** a été renouvelé afin d'assurer la continuité de la transformation engagée par le Groupe 3F.

Enfin, la gouvernance des filiales a évolué avec la nomination d'**Élisabeth Novelli** en tant que Directrice générale de 3F Résidences.



© ITAR architectures



© ITAR architectures

2. UNE POLITIQUE DE RESSOURCES HUMAINES DYNAMIQUE

◆ L'EFFECTIF DU GROUPE AU 31 DÉCEMBRE 2025



4 874 collaborateurs dont **92,2 %** en CDI
Âge moyen : **45,4** ans
10,7 ans d'ancienneté dans le groupe 3F
57,6 % de femmes et **42,4 %** d'hommes

Dans un environnement en transformation dans le cadre de son projet d'entreprise 3F 2030, le groupe est engagé pour faire de 3F un lieu où l'on peut travailler sereinement, où chacun peut trouver du sens, de la confiance et du plaisir à partager en équipe.

◆ 2.1. Une politique en faveur de l'équité et de l'inclusion

◆ LES JEUNES

En 2025, 266 jeunes de moins de 25 ans ont été embauchés.

Ils représentent **4,1 %** des effectifs et **7,5 %** des recrutements en CDI.

Au cours de l'année universitaire, les équipes du groupe 3F s'engagent pour promouvoir ses métiers et accompagner les jeunes vers l'insertion à travers : un cursus d'intégration sur-mesure et l'investissement des collaborateurs tuteurs mobilisés auprès des alternants, la poursuite du programme "Un stage de découverte chez 3F, c'est carré" pour les stages de 3^e et de 2^{de}, et l'investissement de nos collaborateurs lors des forums, conférences, visites de site.

En 2025,

- **6 partenariats clés ont été signés avec des écoles sur le territoire national et une vingtaine d'écoles ont des relations étroites avec 3F**
- **Plus de 40 événements auprès des jeunes : job datings et forum jeunes, présentations métiers, ateliers CV, visites de chantier, jury...**

◆ LES SENIORS

38 % des salariés sont âgés de **50 ans et plus**

Parallèlement, l'accompagnement des salariés en fin de carrière est un volet de la promesse collaborateur du groupe 3F.

En 2025, 3F a démarré une démarche de co-construction pour s'inscrire dans la nouvelle loi en faveur de l'emploi des salariés expérimentés qui met l'accent sur le recrutement,

le maintien dans l'emploi, l'aménagement de fin de carrière, la transmission des savoirs et des compétences et l'accompagnement à la retraite.

◆ L'ÉQUITÉ FEMMES-HOMMES

Les femmes représentent plus de 57 % de l'effectif à fin 2025

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 : 89 / 100**.

53,3 % de femmes dans l'encadrement supérieur

L'égalité professionnelle ne se décrète pas, elle se construit dans la durée. Elle suppose des règles claires, des objectifs mesurables, mais aussi une évolution durable des comportements et une attention constante portée aux pratiques professionnelles.

3F a réouvert cette année, les négociations avec les représentants du personnel et souhaite poursuivre et renforcer ses actions en faveur :

- **De l'égalité dans l'accès à l'emploi et de la mixité des métiers ;**
- **De l'égalité salariale entre les femmes et les hommes ;**
- **D'un égal accès à la promotion professionnelle ;**
- **D'un meilleur équilibre entre la vie professionnelle et la vie personnelle, notamment dans les situations liées à la parentalité.**

● 2.2. L'évolution de la culture managériale

La culture managériale de 3F doit gagner en efficacité, viser plus de confiance, de responsabilité et de transversalité dans les relations au travail.

En 2025, à la suite d'une démarche initiée en 2023 et poursuivie en 2024, 3F a ainsi identifié la nouvelle posture managériale attendue de ses managers, qui doivent devenir leaders, coachs et acteurs de la transformation. Une nouvelle posture qui est construite autour des quatre valeurs de l'entreprise que sont le dialogue, la confiance, l'audace et la durabilité.

● 2.3. Le dialogue social

La volonté du groupe 3F est de construire, en lien avec les partenaires sociaux, un dialogue social constructif. Le groupe est organisé autour d'une Unité Économique et Sociale (UES) avec dix sociétés employant plus de 4 300 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 2025, cinq accords ont été signés :

03/04/2025

- Accord NAO 2025

12/06/2025

- Accord Intéressement

14/12/2025

- Avenant n°3 à l'accord collectif relatif au régime complémentaire frais de santé du 1^{er} décembre 2015
- Avenant de révision n°3 de l'accord collectif instituant un régime de garanties collectives "Incapacité, invalidité et décès" du 26 juin 2012

19/12/2025

- Accord harmonisation des statuts Erigere

Le futur siège social

Implantée depuis 1970 au 159 rue nationale dans le 13^e arrondissement parisien, le groupe 3F va déménager dans un nouveau siège social, situé 88 avenue de France (75013).

En 2026, après plusieurs mois de travaux, les collaborateurs des quatre implantations parisiennes situées respectivement rue Nationale, rue du Dessous des Berges, rue du Château des Rentiers et dans le 19^e arrondissement pour l'Agence de Paris **se réuniront au sein d'un lieu unique.**

Au cœur du nouveau quartier d'affaires de Paris, cette nouvelle adresse a pour ambition de créer une maison commune, vitrine de l'entreprise qui facilitera les échanges et la collaboration

Ce futur site d'une surface de 14 000 m², offrira un cadre de travail ouvert, dynamique et confortable pour accueillir les collaborateurs, les locataires et l'ensemble de nos parties prenantes.

Tout au long du projet, les salariés ont été informés de son avancement. Les collaborateurs ont été consultés sur les choix à privilégier tant en termes d'aménagement, de micro-zoning que de mobilier.

Un accompagnement spécifique a été déployé afin d'aider les managers à conduire, avec leurs équipes, la transition vers la nouvelle organisation du travail en flex office. Cet accompagnement vise à soutenir l'appropriation des nouveaux usages, à préserver la qualité du collectif de travail et à favoriser un dialogue managérial adapté à ces évolutions organisationnelles.

Les travaux de réhabilitation du futur siège ont débuté en janvier 2025 et se termineront au premier semestre 2026.

« Véritable levier de performance et de qualité de vie au travail, ce nouveau siège donnera corps à notre transformation collective. Pour réussir ce déménagement et ces transitions, nous savons pouvoir compter sur nos managers pour accompagner leurs équipes, sur nos ambassadeurs pour poursuivre leur précieux rôle de relais et sur chaque collaborateur pour être acteur de cette aventure collective. »

— Valérie FOURNIER
directrice générale
d'Immobilière 3F



Nouveau Siège 3F, avenue de France 75013





© Clément Guillaume



© Clément Guillaume

3. DES ACTIVITÉS CRÉATRICES DE VALEUR

3.1. Le patrimoine géré, son évolution et sa qualité

Le groupe 3F, présent dans **11 régions** et **55 départements**, poursuit son développement national pour répondre aux dynamiques de chaque bassin de vie.

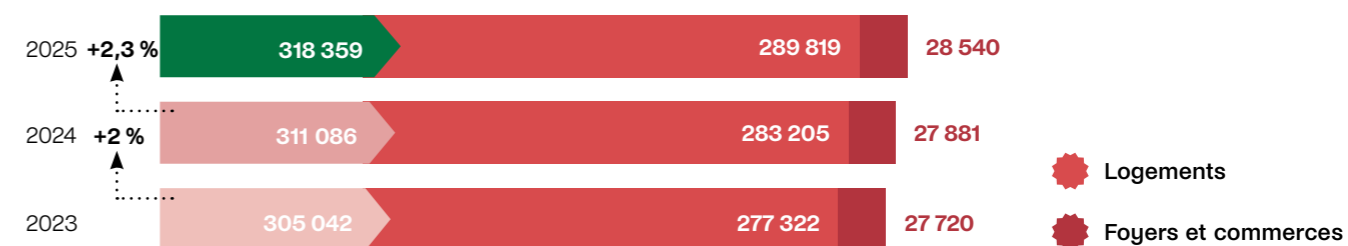
En 2025, Action Logement, actionnaire majoritaire du groupe 3F, a souhaité renforcer la présence régionale de ses sociétés tant en Île-de-France (fusion I3F / Erigere) qu'en Nouvelle Aquitaine (fusion Domofrance / Clairsienne) afin de consolider leur développement territorial en zones tendues.

LE PARC IMMOBILIER

Outre les nouveaux logements livrés et les ventes du parc réalisées par l'ensemble des sociétés, l'exercice 2025 a ainsi été marqué par la sortie du groupe 3F de la société Clairsienne qui gérait à fin 2024, un patrimoine de 15 703 lots en Nouvelle Aquitaine et la fusion d'Immobilière 3F avec Erigere dont le parc implanté en Île-de-France était constitué de 17 385 lots à fin 2024.

Le nombre de lots gérés a progressé de 2,3 % sur un an et s'élève à fin 2025 à 318 359 lots dont 289 819 logements.

Le nombre de lots gérés au 31 décembre



Le patrimoine par société

Patrimoine 3F au 31 décembre 2025	Logements	Équivalents logements dans des foyers	Commerces	Total
Immobilière 3F	159 471	1 333	1 665	162 469
3F Seine-et-Marne	10 409	–	195	10 604
3F Résidences	22	22 486	19	22 527
3F Notre Logis	12 656	205	40	12 901
3F Centre Val de Loire	12 683	46	67	12 796
3F Occitanie	9 780	151	48	9 979
3F Normandie	23 847	736	233	24 816
3F Grand Est	9 002	314	46	9 362
Immobilière Rhône-Alpes	20 881	11	196	21 088
3F Sud	12 094	50	54	12 198
Immobilière Atlantic Aménagement	18 972	576	69	19 617
Patrimoine 3F	289 819	25 908	2 632	318 359

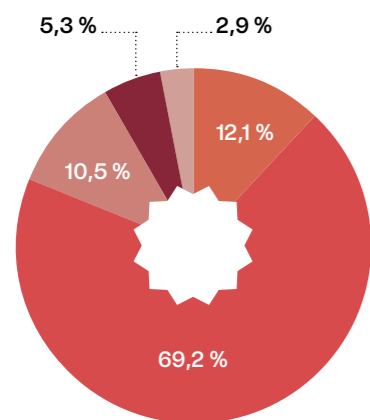
LES LOGEMENTS FAMILIAUX

Le groupe 3F gère près de **290 000 logements familiaux** en propriété ou pour le compte de tiers dont **2 679** pour l'Opérateur National des Ventes (ONV).

Parmi eux,

- **59 %** sont situés en **Île-de-France** et **41 %** en région,
- **89 %** sont des **logements collectifs** dont 96 % en Île-de-France et 79 % en région.
- **L'âge moyen** du bâti est de **37 ans** : 40 ans en Île-de-France et 32 ans en région.

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



- PLAI très social
- PLUS social
- PLS social supérieur
- LLI intermédiaire
- Libre

LES COMMERCES, LOCAUX D'ACTIVITÉS ET PARKINGS

Au 31 décembre 2025, le groupe 3F dispose de **2 632 commerces et locaux professionnels** (1,7 % par rapport à 2024).

71 % des commerces du groupe 3F sont situés en **Île-de-France**.

3.2. L'investissement global

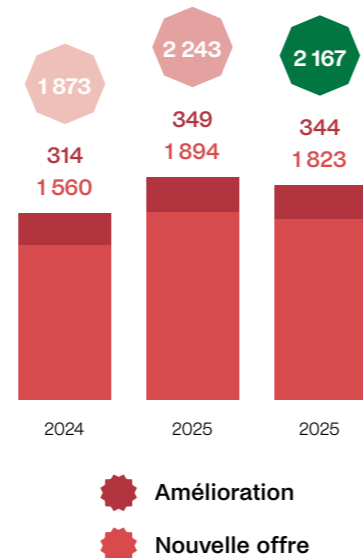
Le montant des travaux immobilisés est en légère baisse de 3,5 % par rapport à l'année précédente (-76 M€). Le groupe continue à fortement se développer via la construction de logements neufs, à entretenir son patrimoine et à éradiquer progressivement les étiquettes énergétiques EFG.

En 2025, le groupe 3F a investi 2 167 M€ pour développer une offre nouvelle mais également pour rénover son parc ancien :

- **1 823 M€ pour la réalisation de logements neufs pour un montant un peu moins élevé qu'en 2024 (-71 M€).**
Avec **10 630 mises en chantier en 2025**, le groupe 3F a confirmé leur niveau d'engagement soutenu.
- **344 M€ pour assurer la rénovation de son parc ancien soit 15,9 % du montant des investissements :**
 - 6 150 logements ont été réhabilités,
 - 532 résidentialisations ont été effectuées

La rénovation thermique contribue à améliorer la performance énergétique des logements concernés en effectuant notamment des raccordements au réseau de chaleur urbain, des changements de vecteurs énergétiques et des changements de menuiseries.

Le montant des investissements (en M€)



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

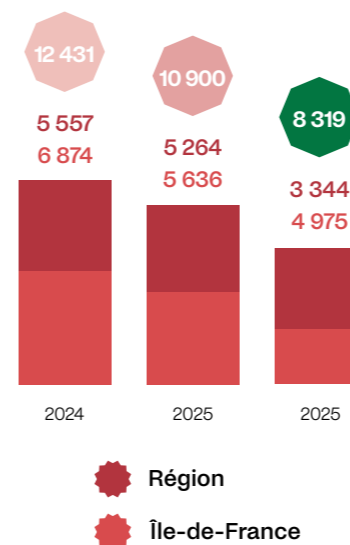
LE DÉVELOPPEMENT

En 2025, le nombre d'engagements fonciers a baissé de 23,7 %, avec 8 319 engagements cette année contre 10 900 l'an dernier.

Cette diminution est toutefois relative au regard du surcroît d'activité constaté lors des deux précédents exercices. En effet, 2023 et 2024 ont été marquées par la concrétisation des engagements signés dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt initiée par Action Logement pour soutenir la filière de production de logements neufs affectée par la crise immobilière en rachetant 30 000 logements sur plans aux promoteurs immobiliers.

Le niveau des engagements fonciers est plus significatif en Île-de-France que dans les autres régions.

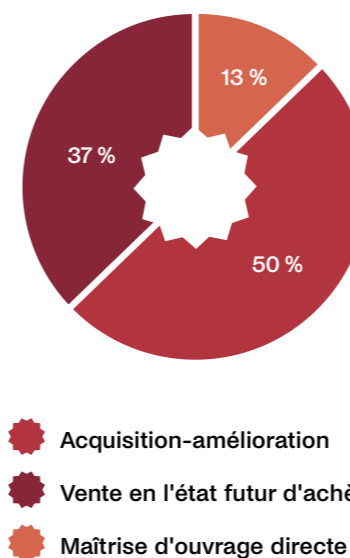
Les engagements fonciers



La part des opérations achetées en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) a diminué. Avec 4 142 accords, elle représente la moitié des engagements fonciers de l'exercice contre plus des deux tiers en 2024.

La part des opérations en Maîtrise d'Ouvrage Directe (MOD) augmente passant à 26 % précédemment à 37 % en 2025.

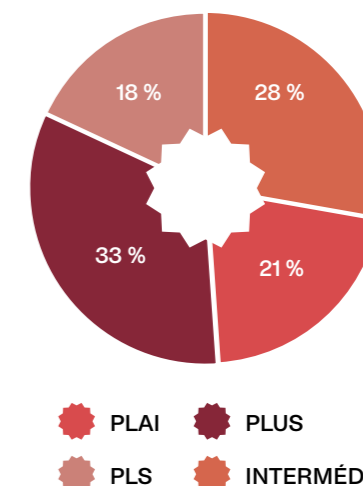
La répartition des 8 319 engagements fonciers par nature d'investissement



Avec **10 232 agréments en 2025** contre **10 777 obtenus en 2024**

Au total, le nombre de logements agréés a diminué de 5 %. La part des logements financés en PLAI est de 28 % et progresse de 3 points ; à 18 % celle des logements intermédiaires est presque divisée par deux (32 % en 2024) compte tenu du moindre volume de logements acquis en VEFA dans le cadre de l'AMI.

Les agréments par type de financement hors accession



LES MISES EN CHANTIER

Avec 10 630 mises en chantier en 2025 contre 10 983 l'année précédente, le groupe 3F a maintenu sa performance de 2024 à un niveau équivalent.

2 046 lots ont été acquis en acquisition amélioration (+330 %)

En 2025, les programmes en Acquisition Amélioration (AA) connaissent une croissance exceptionnelle. Cette variation est due à un changement de méthode dans la comptabilisation des acquisitions améliorations. Désormais, les OS sont comptabilisés à l'acquisition si le site est occupé. Cela a entraîné un rattrapage des OS des années antérieures.

Les mises en chantier – nombre de lots

	2023	2024	2025
CONSTRUCTION NEUVE	6 769	9 962	8 170
ACQUISITION-AMÉLIORATION	315	623	2 046
ACCESSION SOCIALE / PSLA	257	398	414
TOTAL	7 341	10 983	10 630

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 groupe pérenne.

ARPAJON (91) – Lauréate du Prix du magazine d'A



ARPAJON : une opération remarquable et distinguée sur la scène nationale et européenne

Une reconnaissance forte de l'ambition du groupe 3F de créer des espaces de vie durables, fonctionnels et esthétiques pour les locataires et tous les territoires, même ceux qui se développent aux franges urbaines.

Livrée en février 2025 au sein de la ZAC des Belles Vues, l'opération de **56 logements et commerces** conçue par **Jean et Aline Harari** s'est affirmée cette année comme l'une des réalisations emblématiques du groupe 3F.

Par la qualité de son écriture architecturale, la cohérence constructive et l'attention portée aux usages, le projet a retenu l'attention de plusieurs jurys de premier plan en France et en Europe.

En 2025, l'opération a été :

- **Lauréate du prix du magazine d'A**, qui distingue des réalisations représentatives des avancées contemporaines en matière d'architecture et de cadre de vie ;
- **Finaliste de l'Équerre d'argent**, confirmant la présence régulière de 3F parmi les opérations reconnues pour leur excellence au niveau national, un an après la distinction obtenue en 2024 pour un autre projet du groupe.

Une reconnaissance européenne de premier plan

L'opération d'Arpajon figure également parmi les **finalistes du Prix Mies van der Rohe**, le prix de l'Union européenne pour l'architecture contemporaine.

Cette distinction, l'une des plus prestigieuses au niveau international, atteste de la capacité du groupe à porter des projets qui contribuent aux réflexions européennes sur l'habitat, la transition constructive et la qualité architecturale.

Un projet en cohérence avec les engagements 3F

L'opération témoigne de la mise en œuvre concrète des ambitions du groupe : concevoir des projets **ancrés dans leur contexte**, garantir une **qualité architecturale durable** et maîtrisée, proposer des **logements performants aux typologies innovantes**, et contribuer à la transformation positive des quartiers dans lesquels 3F intervient.

Les distinctions obtenues cette année viennent ainsi conforter la stratégie portée par 3F : faire du logement social un secteur exemplaire en matière d'architecture, de sobriété constructive et de qualité d'habiter.

Concours d'idées Conforts 2050 : réadapter l'habitat aux climats

En 2025, le groupe 3F en partenariat avec l'École nationale supérieure d'architecture de Versailles, le laboratoire de recherche LéaV et le Mastère Spécialisé® TEC XX ont lancé **Conforts 2050, un concours d'idées** qui s'inscrit dans la continuité de 3F espace Bâtitisseur durable.

Produire une recherche directement liée aux enjeux professionnels de la réhabilitation, garantir durablement la qualité et la pérennité des logements ; telles sont les ambitions de ce partenariat.

En mobilisant jeunes agences, partenaires académiques, ingénieurs, spécialistes du climat et filiales territoriales, le concours explore de nouvelles manières d'adapter l'habitat aux climats de demain, à partir de situations concrètes et contrastées.

À la fois terrain d'exploration, levier d'innovation et outil scientifique, « **Conforts 2050** » dépasse les cadres traditionnels des concours d'architecture et combine trois ambitions structurantes :

- **Faire émerger de nouvelles manières d'intervenir sur le bâti existant, en repensant le confort au sens large et en redonnant une place centrale au diagnostic.**
- **Repérer et accompagner une nouvelle génération d'équipes pluridisciplinaires, capables de proposer des approches alternatives et responsables de la réhabilitation.**
- **Constituer un corpus original et structuré sur les enjeux du confort et de la résilience, destiné à nourrir la recherche architecturale de l'ÉNSA Versailles et les réflexions opérationnelles de 3F.**

Pour nourrir cette réflexion, quatre sites ont été choisis au sein du patrimoine 3F, chacun porteur d'un enjeu climatique ou patrimonial spécifique. Ces quatre situations ont fait émerger un travail pluridisciplinaire : analyses climatiques, diagnostics d'usage, lectures urbaines, scénarios

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 qualifiés par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (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 via les Opérations de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD-IN) 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.

“ Nous félicitons l'ensemble des équipes pour la qualité, la créativité et l'audace de leurs propositions. 3F se positionne ici comme un chef d'orchestre : notre rôle sera de transformer ces visions en réalisations concrètes, tout en assurant leur reproductibilité et leur pertinence opérationnelle. Ce corpus unique peut influencer durablement la profession et constitue une étape majeure dans notre stratégie '3F Bâtitisseur durable'. ”

— Valérie FOURNIER,
directrice générale du groupe 3F

“ L'école félicite les lauréats de ce concours, dont le sujet autant que le format permettent de progresser collectivement vers un meilleur cadre de vie. En effet, les enjeux climatiques et patrimoniaux ne peuvent être considérés aujourd'hui que par la rencontre entre inventivité et réalisme, et c'est précisément ici que s'inscrit cette initiative. ”

— Nicolas DORVAL-BORY,
directeur de l'ÉNSA Versailles



de transformation progressive. qui propose de nouvelles manières d'aborder la réhabilitation à travers la sobriété des interventions, la valorisation des qualités existantes, l'attention portée au quotidien des habitants et l'adaptation aux vulnérabilités spécifiques de chaque site.

L'Île-de-France est la région la plus concernée par la politique de renouvellement urbain du groupe 3F. Au total, plus de la moitié des 2 934 démolitions programmées dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) sont soit réalisées ou en cours de chantier. Les démolitions se sont poursuivies en 2025 avec le lancement de la déconstruction de 815 logements dont 59 % soit 479 logements en Île-de-France. Sur ces démolitions de 815 logements, 37 % seront financées dans le cadre du NPNRU situés à Sevran (126 logements) à Garges Lès Gonesse (100 logements) et à Pontoise (46 logements).

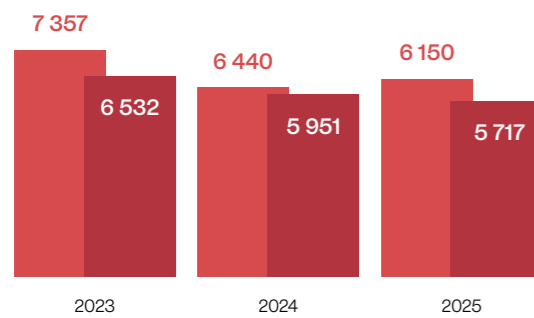
◆ LES RÉHABILITATIONS DONT RÉNOVATIONS THERMIQUES

Pour faire face aux grands enjeux de réhabilitation du parc existant – améliorer la performance énergétique des logements, réduire son empreinte environnementale, renforcer la qualité de vie des résidents et contenir leurs charges – le groupe a maintenu en 2025 son rythme de réhabilitation.

Au total, **6 150 logements ont été rénovés**, dont 93 % (5 717 logements) ont bénéficié d'une amélioration thermique.

Le groupe 3F maintient l'effort d'investissement dédié aux travaux de réhabilitation et a investi 344 M€ au cours de l'exercice contre 349 M€ en 2024.

Le nombre de lots mis en chantier



● Réhabilitations ● Dont réhabilitations thermiques

◆ LES ÉTIQUETTES ÉNERGIE ET CLIMAT

Les sociétés 3F ont poursuivi en 2025 leur démarche de mise à jour des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE), avec deux objectifs prioritaires :

- **renouveler les diagnostics arrivant à échéance au cours de l'année,**
- **affiner la connaissance énergétique du parc pour orienter au mieux les stratégies d'intervention, en particulier sur les logements identifiés comme passoires thermiques (étiquettes E, F et G).**

À ce jour, **80 %** du parc dispose d'un **DPE actualisé**. Compte tenu du volume important de diagnostics à mener, cette opération se déploie sur plusieurs années.

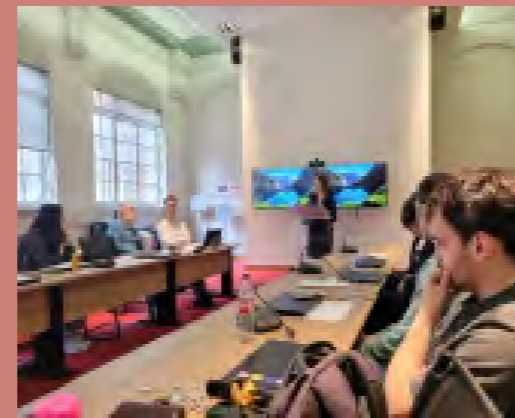
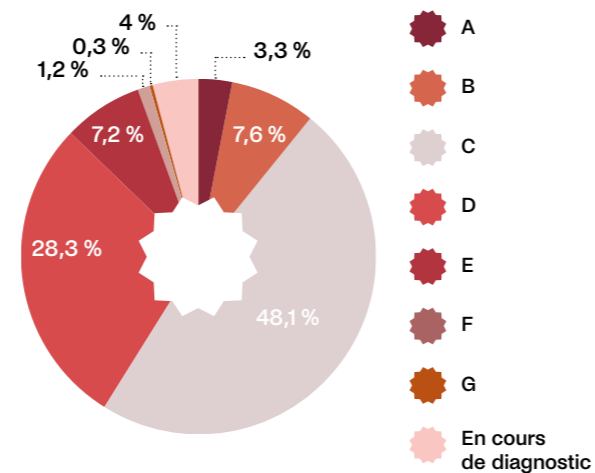
La cartographie DPE disponible reste évolutive, reflétant à la fois l'intégration de nouvelles obligations réglementaires et la mise à jour des diagnostics après réalisation de travaux d'amélioration énergétique. Deux référentiels réglementaires coexistent encore à ce stade.

Au 31 décembre 2025, cette cartographie affiche 87 % de logements en étiquettes A, B, C ou D, 7,2 % de logements en étiquettes E et 1,5 % de logements en étiquettes F et G nécessitant une action à court terme.

En 2025, 2 368 logements auparavant classés E, F ou G ont été requalifiés grâce aux travaux de réhabilitation, sortant

ainsi du statut de passoire énergétique et améliorant durablement le confort des locataires tout en réduisant leur facture énergétique et l'empreinte carbone du parc.

La répartition des étiquettes DPE dans le parc



Journées du réseau Modélisation & Data

En 2025, les journées du Réseau Modélisation & Data (Lille et Nancy) ont mis en avant l'importance du travail collectif pour faire progresser la modélisation du patrimoine. Portés par l'équipe BIM Exploitation centrale, ils ont rassemblé les filiales afin d'harmoniser les pratiques, partager les orientations et valoriser les retours d'expérience.

Ces rencontres ont renforcé la cohésion du réseau et permis d'avancer ensemble vers un **système de management des données techniques**, solide et durable, fondé autant sur l'expertise technique que sur la capacité des équipes à collaborer efficacement.



© 3F – Séminaire « Tous Dat(a)cteurs » 06/11/2025

Séminaire « TOUS DAT(A)CTEURS ! » du 6 novembre 2025

A l'automne 2025, le séminaire **TOUS DAT(A)CTEURS !** a réuni les équipes 3F autour des enjeux de la donnée patrimoniale. Cette journée a rappelé le rôle stratégique des données techniques pour éclairer les décisions, répondre aux exigences réglementaires et améliorer l'efficacité opérationnelle.

Les échanges ont porté sur la structuration de l'écosystème data, l'usage des outils disponibles, dont Intent et Stonal, ainsi que les perspectives offertes par l'intelligence artificielle.

Ce séminaire marque le lancement d'une stratégie structurée de management des données, articulée en trois volets : gouvernance (rôles et responsabilités), processus (cycle de vie des données) et ressources (outils, indicateurs et pilotage de la qualité) ; pour construire un système de management des données techniques, fiable et durable, garant de la confiance des utilisateurs et au service de la performance collective.

Cette dynamique s'inscrit dans les ambitions du projet d'entreprise 3F 2030.

Co-conception et connaissance du patrimoine

En 2025, le groupe 3F a renforcé la co-conception de ses outils numériques avec l'ensemble de ses filiales.

La Fresque des Projets Stonal a permis de cartographier les besoins métiers et de bâtir une vision commune des enjeux patrimoniaux. Parallèlement, la relance du suivi des demandes d'intervention via la plateforme Intent a contribué à ancrer les usages numériques dans les pratiques quotidiennes.

Le groupe a également engagé un travail de fiabilisation de la géolocalisation de ses bâtiments. L'amélioration de la qualité des données géographiques permet désormais de croiser localisation des actifs et informations climatiques (îlots de chaleur, risques d'inondation) afin de mieux piloter l'adaptation du patrimoine aux enjeux environnementaux.

CERGY (95)



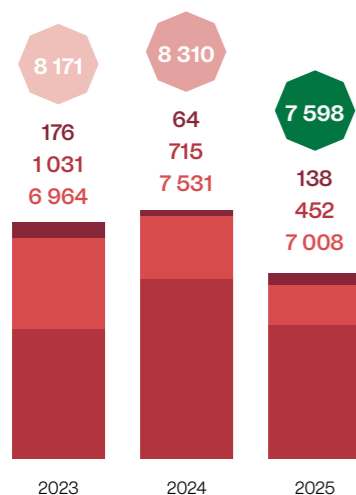
© 3F – CERGY (95) Résidence les Chênes, A&B Architectes

3.4. L'évolution de l'offre de logement

LES ENTRÉES EN GESTION

Malgré 7 598 logements supplémentaires au 31 décembre 2025, le nombre de logements mis en location a diminué de 8,6 % en raison des temps de traitement des opérations en acquisition amélioration notamment et d'un moindre volume d'opérations en VEFA.

Les entrées en gestion – nombre de lots



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

LA VENTE DE LOGEMENTS DANS LE PARC EXISTANT

En 2025, dans un environnement immobilier demeurant particulièrement contraint et incertain, le groupe 3F a cédé 1 384 logements issus de son parc existant.

À travers sa politique de vente, 3F réaffirme sa volonté de favoriser la progression résidentielle au sein de son parc.

En 2025, 777 logements ont été cédés directement à des locataires des parcs social ou privé, 767 contre en 2024

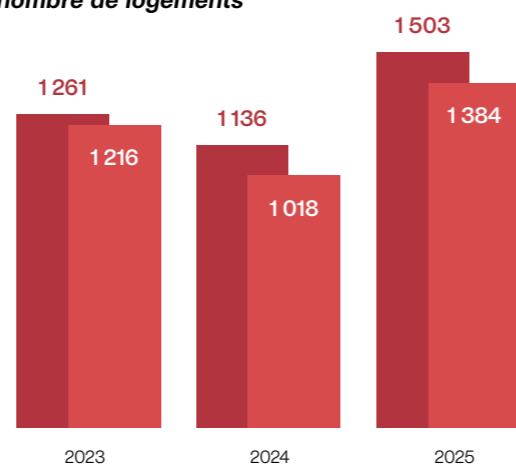
Le groupe a également poursuivi sa collaboration avec l'Opérateur National de Vente (ONV) en lui cédant en bloc 157 logements. Depuis 2019, ce sont ainsi 2 980 logements qui ont été transférés à l'ONV.

Parallèlement au cours de l'exercice, plusieurs logements ont été cédés en bloc en inter-bailleurs pour optimiser la gestion de leurs parcs :

- 3F Sud a procédé à la cession en bloc d'un programme comprenant 422 logements situés à Mouriers et à Grasse dont 395 logements restants au profit du bailleur Grand Delta Habitat. Les 27 logements restants étaient soumis à un bail emphytéotique. Le bail a été transféré au bailleur social Soliha Provence.

- Immobilière 3F a également cédé en bloc un patrimoine (ex-Erigere) de 28 logements en bloc situé à Fresnes au bailleur social Essonne Habitat.

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 dans le secteur du neuf offre une option résidentielle supplémentaire pour nos locataires actuels et plus globalement les locataires du parc social et privé. Cette approche diversifie l'offre de logements disponibles sur nos territoires, en complément des options locatives existantes, et contribue aux efforts de diversification de l'offre résidentielle au niveau local.

Notre gamme de logements neufs est disponible à travers plusieurs solutions adaptées aux besoins des acquéreurs : la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), la Location-Accession à la propriété sécurisée (PSLA) et le Bail Réel Solidaire (BRS).

L'année 2025 s'est déroulée dans un environnement immobilier encore contraint. Après le pic de 2023, les taux de crédit se sont progressivement détendus puis ont tendu à se stabiliser autour de 3 %, mais les conditions d'accès au financement sont restées encadrées et la solvabilité des ménages demeure dégradée, ce qui a pesé sur la demande et ralenti la commercialisation.

Par ailleurs, une augmentation significative des annulations de réservations sur les années précédentes a marqué le début de l'année ; notamment sur les opérations en Location-Accession. Cela a eu un impact négatif sur le volume des contrats de réservation nets, en particulier en Île-de-France.

Dans ce contexte, néanmoins, 320 contrats de réservation nets de désistements ont été signés (+15 %) contre 286 contrats nets l'an dernier.



© Romain Faucher



© Romain Faucher



BRESSUIRE (79) – Résidence « Place du Millénaire »
Réhabilitation avec changement d'usage (de bureaux en logements) réalisée par Immobilière Atlantic Aménagement

CLAYE-SOUILLY (77)



WALL MARKET © Camille CASTEX

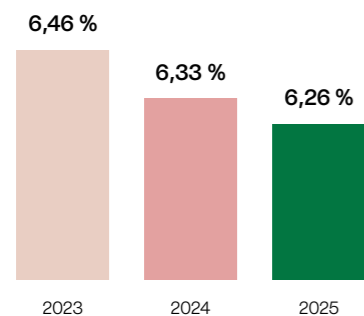
◆ L'OFFRE DE LOGEMENTS LIBÉRÉS DANS L'ANNÉE

La rotation

Le taux de rotation dans le parc est en constante diminution depuis plus de deux ans.

En 2025, tous territoires confondus, le taux de départ moyen est de 6,26 % ; en baisse continue depuis la sortie de la pandémie en 2021 soit -1,73 point en cinq ans.

Le taux de rotation

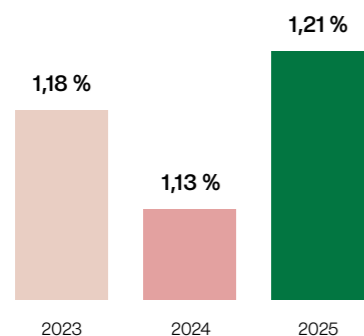


La vacance commerciale dans le parc

En 2025, le taux de vacance commerciale des logements lié essentiellement aux délais de travaux de remise en état suite aux départs des locataires est en moyenne de 1,21 %.

Cette situation constatée tant en région 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.

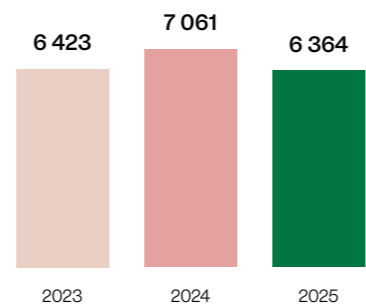
Le taux de vacance commerciale hors vacance technique



◆ L'OFFRE DE LOGEMENTS NEUFS

En 2025, l'offre de logements neufs a diminué de 11 %, **6 364 logements ont été mis en location** contre 7 061 l'an dernier. L'offre de nouveaux logements mis en location se répartit de façon équivalente entre l'Île-de-France (50,5 %) et les autres régions (49,5 %).

Les logements neufs mis en location – en nombre



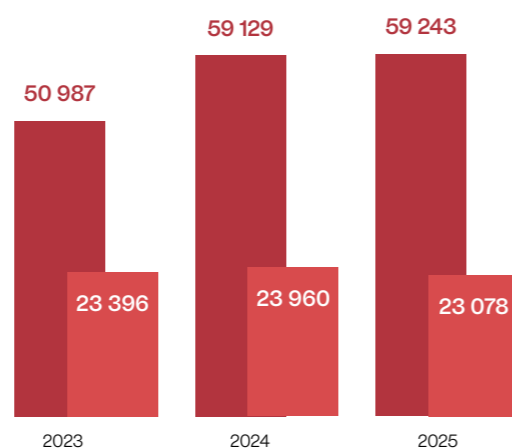
◆ 3.5. Les parcours résidentiels

◆ LES ATTRIBUTIONS PAR LES CALEOL ET LES CCLI

Les attributions de logements sociaux du groupe 3F sont faites conformément à la réglementation par les **Commissions d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)** qui est l'instance décisionnaire du processus d'attribution des logements locatifs sociaux (LLS).

Au regard de l'enjeu que constitue pour le groupe 3F, la commercialisation des logements locatifs intermédiaires (LLI) résultants de nombreuses opérations en VEFA livrées suite à l'appel à Manifestation d'Intérêt de 30 000 logements initié par Action Logement, le groupe 3F s'est doté d'une commission spécifique pour assurer une commercialisation rapide et fluide de ces logements en cohérence avec les impératifs de gestion locative, les exigences réglementaires et les attentes des partenaires institutionnels et territoriaux : **la Commission des Candidatures Logements Intermédiaires (CCLI)**.

Les dossiers de candidatures



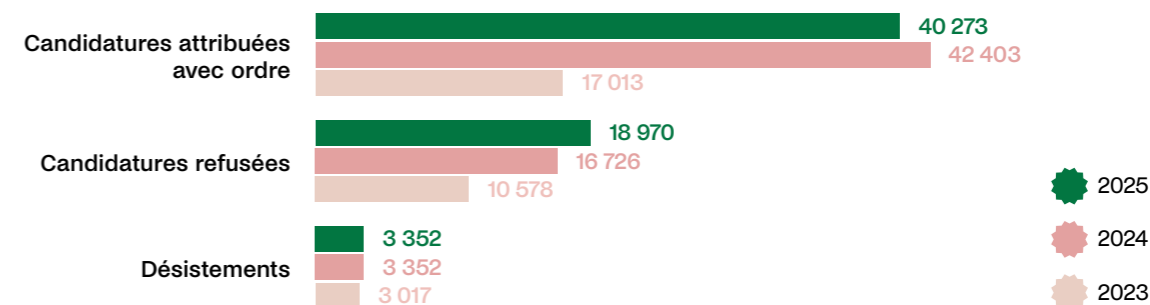
- ◆ Présentés en CALEOL et en CCLI
- ◆ Acceptés en CALEOL et en CCLI

En 2025, 23 078 logements ont été attribués par les commissions d'examen des dossiers dont 21 % par les CCLI nouvellement créées et 79 % 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 des logements du parc dans toutes les sociétés du groupe, le nombre de dossiers acceptés est en diminution de 3,7 %.

Si globalement, le nombre de dossiers présentés et examinés en CALEOL et en CCLI est stable, le nombre des dossier refusés a augmenté de 13,4 % en volume des décisions d'attributions.

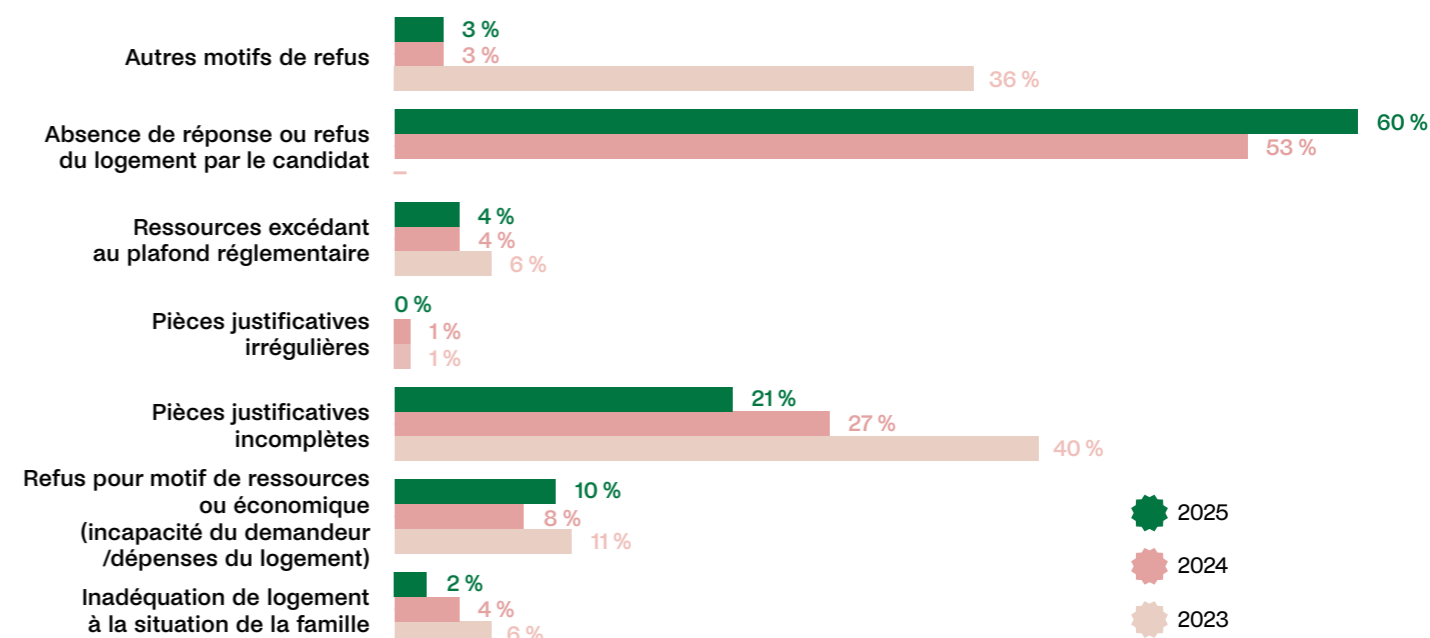
Les candidatures



L'augmentation des refus est dû à la présentation en 2025 en Commissions des dossiers de candidats ayant refusé le logement, après instruction de la demande pour

passage en CALEOL et en CCLI ce qui constitue le principal motif pour 60 % des dossiers refusés.

Les dossiers refusés par motif

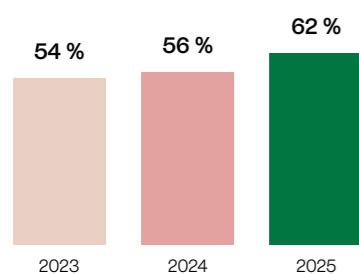


◆ LES PUBLICS PRIORITAIRES

En 2025, 62 % des attributions ont bénéficié aux ménages les plus fragiles.

Entre 2024 et 2025, le nombre de logements attribués à des ménages reconnus prioritaires au titre du DALO, d'un Accord Collectif Départemental ou d'un des critères de priorités du CCH article L 441, a progressé de 3,5 %.

La part des attributions publics prioritaires sur le total des attributions



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 – handicap, victimes de violences conjugales ou hébergées temporairement ou logés en habitat insalubre, etc.) connaissent des difficultés pour accéder au logement.

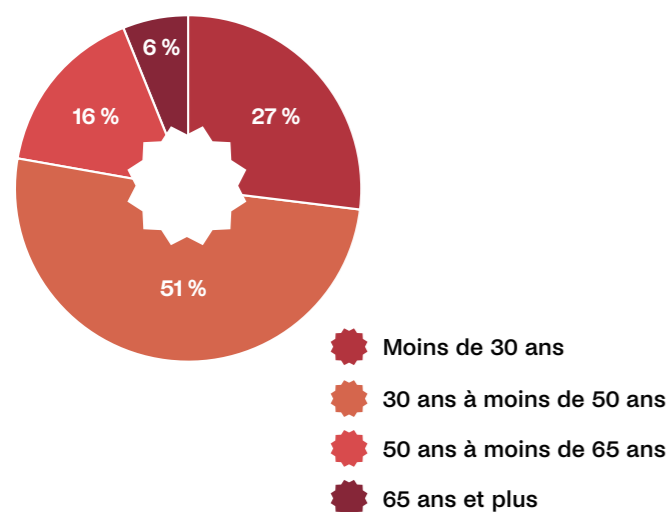
La part des attributions en faveur des ménages reconnus DALO représente 11 % du total des attributions et progresse de 1 point depuis l'an dernier.

◆ LES CARACTÉRISTIQUES DES NOUVEAUX ENTRANTS

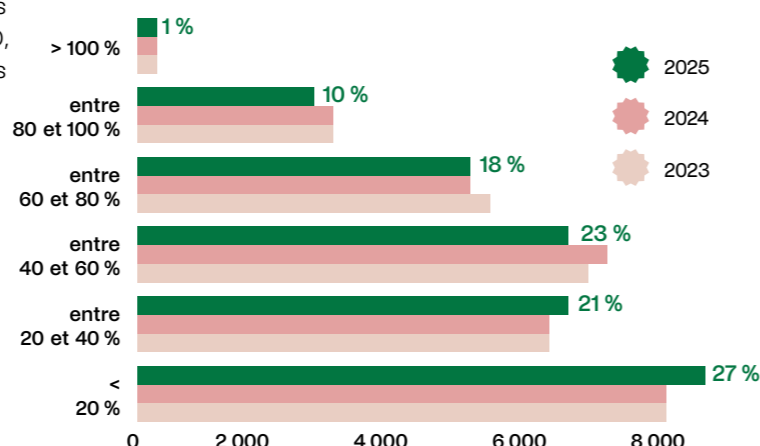
En 2025, 51 % des attributaires ont entre 30 et 50 ans.

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

L'âge des candidats acceptés en 2025



En 2025, les sociétés du groupe 3F ont logé 71 % de ménages ayant des revenus inférieurs à 60 % des plafonds.



Le profil majoritaire des personnes logées par le groupe 3F

Selon l'enquête sur l'Occupation du Parc Social réalisée en 2024 :

- Le locataire du groupe 3F est âgé de 53 ans en Île-de-France 52 ans en région
- Il vit en couple et sa famille est composée de 2,5 personnes ; 2,6 personnes en Île-de-France 2,3 en région
- Il occupe son logement depuis 13,4 ans en Île-de-France 9,7 ans en région
- Son revenu fiscal de référence est en moyenne de 19,9 K€ (*) ; 22,6 K€ en Île-de-France 17 K€ en région
- Ses ressources correspondent au plafond PLAI et sont inférieures à 60 % du plafond PLUS ; 54 % en Île-de-France 57 % en région

Au-delà du profil majoritaire, des tendances sont à souligner :

- 36 % des personnes vivent seules et 25 % sont en couple sans enfants
- 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 région

(*) Revenu Fiscal de Référence (RFR) 2022 qui est la base de référence pour l'enquête d'occupation du parc social 2024

◆ LE LOGEMENT DES SALARIÉS

En 2025, tous réservataires confondus et hors mutation,

66 % des logements ont été attribués aux salariés d'entreprises privées

◆ L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL & LA PRÉVENTION DES IMPAYÉS

Fort de ses missions de Service d'intérêt Économique Général (SIEG), le groupe 3F assure un accompagnement social des ménages logés dans son parc dont certains sont confrontés à des fragilités économiques, sociales, familiales ou de santé.

Dans une démarche "d'aller-vers", ses équipes sont à l'écoute pour mettre en place des solutions adaptées afin de sécuriser l'accès et le maintien dans le logement.

En 2025, **79 professionnelles de l'accompagnement social sont intervenues en appui des équipes de gestion pour analyser les besoins, rechercher des aides, prévenir les impayés et résoudre les situations complexes.**

Afin de limiter les risques d'impayés dès l'entrée dans le logement, plusieurs actions sont mises en œuvre : ouverture des droits APL, mobilisation d'aides à l'installation (dépôt de garantie, 1^{er} mois, garantie impayés), adaptation des modalités de paiement, orientation vers des dispositifs d'accompagnement spécialisés (AVDL, ASLL, bail glissant, bail associatif...).

Les sociétés du groupe 3F mobilisent, pour les locataires les plus vulnérables, des dispositifs d'intermédiation locative pour favoriser l'accès à un logement stable. À fin 2025, 244 baux glissants et 1776 baux associatifs, assortis de suivis sociaux de 3 à 6 mois sont en cours pour sécuriser l'installation des ménages les plus fragiles.

La politique Senior du Groupe 3F

Conséquence directe du vieillissement de la population née dans les années 1945 et après, aujourd'hui 30 % des locataires du parc social ont plus de 60 ans et 7 % des demandeurs de logements sociaux ont plus de 65 ans.

Pour permettre aux aînés de vivre dignement et de se maintenir à domicile en autonomie le plus longtemps possible, le groupe 3F développe une politique senior fondée sur une approche globale du parcours de vie, articulée autour de trois axes stratégiques :

- une relation client personnalisée et différenciée
- une offre d'habitat diversifiée et abordable
- de nouveaux services adaptés à tous les besoins

Cette politique assortie de 11 engagements socle s'inscrit en cohérence avec la démarche "bien vieillir" portée par Action Logement et se décline en plans d'actions au sein de chaque société du groupe.

En quelques chiffres :

- 981 adaptations de logements réalisées dans l'année pour un montant de 5 524 K€
- 14 096 logements adaptés en réponse à la demande et au besoin du locataire
- 81 000 de logements accessibles soit 28 % du parc



VILLA VALENTINE (76) – LOGI' SENIOR, 25 logements. 3F Normandie. Architecte : a4 architectes

◆ 3.6. La gestion locative

◆ LES LOYERS

En progression de 8,3 % par rapport à 2024, le montant des loyers 2025 est de 1755 M€ lié notamment aux livraisons de logements neufs et à l'acquisition de nouveaux logements, minorées des cessions et des démolitions, mais également à l'augmentation générale des loyers conventionnés plafonnée à 3,26 % au 1^{er} janvier 2025 et à la modification du périmètre du groupe suite à la sortie de Clairsienne et à la reprise du patrimoine d'Erigere.

◆ LA RÉDUCTION DE LOYERS DE SOLIDARITÉ – RLS

Depuis 2018, l'État 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 2025, 29,6 % des locataires du parc conventionné ont bénéficié de la réduction du loyer de solidarité qui s'élève en moyenne à 61 € par mois soit 9 € de moins qu'en 2024.

La diminution du montant moyen de la RLS résulte de la baisse du rendement pour l'État de la RLS votée dans le cadre de la loi de finance 2025 (rendement de 1,1 Md€ en 2025 contre 1,3 Md€ en 2024).

◆ L'AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT – APL

À fin 2025, 39,8 % des locataires d'un logement conventionné ont bénéficié en moyenne de 249 € d'aide au logement. Le montant moyen de l'APL a augmenté de 21 € en un an. Proportionnellement, les bénéficiaires sont plus nombreux en régions (47 %) qu'en Île-en-France (34,4 %).

Le montant moyen est plus élevé en Île-de-France qu'en région : 258 € contre 240 €.

◆ LE SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ – SLS

Le SLS est dû par les locataires dont les revenus dépassent de 20 % de dépassement du plafond de ressources.

Près de 5 400 locataires (hors locataires sur patrimoine Erigere) étaient assujettis au SLS en décembre 2025.

La part des ménages locataires du parc de logements conventionnés et redevables d'un SLS a légèrement augmenté passant de 1,9 % à fin 2024 à 2,2 % à fin 2025.

Le montant moyen mensuel du SLS en décembre 2025 est de 223 € en Île-de-France et de 92 € en région contre respectivement 231 € et 85 € l'an dernier.

◆ LES CHARGES LOCATIVES

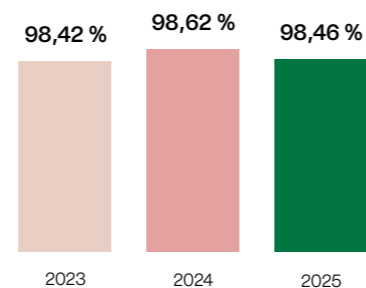
Le montant des charges locatives récupérées est de 492,3 M€ pour l'année 2025.

Les charges locatives 2024 récupérées pendant l'année 2025 s'élèvent en moyenne annuelle pour les logements collectifs à 1777 € par logement et pour les logements individuels à 423 € par logement.

◆ LE RECOUVREMENT

Le taux de recouvrement du groupe 3F est 98,46 % soit 0,16 % de moins qu'en 2024. Ce taux est pénalisé par des difficultés de recouvrement sur des commerces en Île-de-France dont le taux est de 93,9 %.

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 instable économiquement, les équipes en charge du recouvrement des loyers interviennent au plus tôt pour évaluer les situations et rechercher des solutions adaptées.

Ainsi en 2025, 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.





Festival La Rochelle Cinéma (FEMA) © Romain Faucher

4. LES SOCIÉTÉS DU GROUPE 3F, OPÉRATEUR GLOBAL 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**. Elles s'engagent aux côtés des élus et des décideurs locaux, pour **apporter des réponses concrètes aux transitions démographiques, économiques**

et climatiques qui s'accélèrent. 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, durables et abordables.



Flashmob à Saint-Aubin-les-Elbeuf © 3F



© 3F



© AZ Architectes

PORT-JÉRÔME-SUR-SEINE (76) – Résidence Henri Dunant, 51 bis rue Henri Dunant



HB ARCHITECTES



HB ARCHITECTES

PARIS (75) – Résidence universitaire « Bastille », 151 avenue Ledru Rollin, 11^e
72 logements : 72 studios dont 2 logements PMR et 1 logement de fonction T3 en RDC
La résidence est gérée par l'association du CROUS de Paris

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.

“ Une 2^e année intense de production pour 3F Résidences avec 2011 agréments : ce résultat est le fruit d'un engagement sans faille des équipes au service du logement pour les jeunes, les salariés et les plus précaires. Cette année marque également la fin du plan de traitement des foyers des travailleurs migrants de 3F Résidences qui démontre là encore l'engagement financier et professionnel au service des plus modestes : près de 4 400 places d'hébergement transformées en un peu plus de 4 200 logements ! Ce travail a été un acte fondateur de 3F Résidences. La persévérance et la détermination de l'entreprise ont permis d'aboutir en 2025. ”

— **Élisabeth NOVELLI**,
Directrice Générale

3F Résidences est présente
dans **32 départements**

22 527 lots gérés :
22 486 équivalents-logements,
22 logements
et 19 commerces



Chiffres clés
& principaux résultats d'activité
au 31 décembre 2025

3F Résidences 
Groupe ActionLogement

PATRIMOINE

- **Évolution du parc :**
2 067 agréments
1 378 mises en chantier
796 livraisons
- **Performance énergétique des logements :**
85,9 % étiquettes ABCD
5,8 % en étiquettes EFG
8,3 % en cours d'analyse
- **Investissements :**
102 M€ dont 12 M€ pour l'amélioration du parc

EFFECTIF TOTAL

- **60 Salariés** dont 54 en CDI
- **Jeunes en alternance : 67 %** des CDD
- **Emplois directs : 14** embauches dans l'année dont 7 en CDI

GESTION DÉLÉGUÉE

- **Conventions de gestion :** 290
- **Partenaires gestionnaires :** 116

RÉSULTATS FINANCIERS

- **Chiffre d'affaires :** 67 M€
- **Loyers :** 61,1 M€
- **Autofinancement net :** 17,1 M€ soit 27,9 % des loyers
- **Résultat net :** 9,6 M€
- **Annuités et produits financiers :** 51,1 % des loyer



Benjamin Fleury et Lieux Fauves © 3F

TRILPORT (77)
– Résidence 1 rue du Port
Architecte : entreprise Touraud
34 logements,
construction bas carbone
et hors site.



Salm Architecture

THORIGNY-SUR-MARNE (77)
Création d'un espace dédié à la police plurimunicipale



BDM-LBBA-BEC-ICB Ingénierie

NANTEUIL-LÈS-MEAUX (77)
Ouverture d'un cabinet médical

4.2. 3F SEINE-ET-MARNE

En 2025, 3F Seine-et-Marne renforce son engagement en faveur d'un habitat durable et inclusif. L'année est marquée par la livraison de son 10 000^e logement avec une opération sur la commune de Cesson (Communauté d'Agglomération du Grand Paris Sud). Cette étape illustre sa volonté de proposer un parc performant, économe en énergie, accessible à tous et contribuant au renforcement du lien emploi-logement, facteur essentiel d'attractivité et de dynamisme économique du territoire. Soucieuse de réduire l'empreinte environnementale de ses opérations, 3F Seine-et-Marne s'implante à Trilport avec une résidence construite en béton de chanvre et poursuit son développement sur une nouvelle commune, Rubelles, confirmant ainsi son ancrage territorial et sa capacité d'innovation bas carbone. Avec le développement d'une offre complémentaire de logements locatifs intermédiaires, 3F Seine-et-Marne répond pleinement aux besoins des habitants et facilite les parcours résidentiels. C'est également le cas de l'accession sociale à la propriété dans le neuf, qui permet à de nombreux ménages de sécuriser leur parcours et de devenir propriétaires dans des conditions maîtrisées.

— Virginie LEDREUX-GENTE,
Directrice Générale

3F Seine-et-Marne est présente
en **Île-de-France**
dans le département
de **Seine-et-Marne (77)**
et implantée dans **67 communes**

10 604 lots gérés :
10 409 logements
et 195 commerces



Chiffres clés
& principaux résultats d'activité
au 31 décembre 2025

3F Seine-et-Marne 
Groupe ActionLogement

PATRIMOINE

- **Évolution du parc :**
479 agréments
542 mises en chantier
461 livraisons
46 ventes réalisées
- **Performance énergétique des logements :**
91 % étiquettes ABCD
7,7 % en étiquettes EFG
1,3 % en cours d'analyse
- **Investissements :**
89 M€ dont 9 M€ pour l'amélioration du parc

EFFECTIF TOTAL

- **129 salariés** dont 120 en CDI
- **Jeunes en alternance : 33 %** des CDD
- **Emplois directs : 18** embauches dans l'année dont 6 en CDI

INDICATEURS DE GESTION

- **Attributions : 1 052** candidatures acceptées
- **APL : 37,8 %** des locataires du parc conventionné
- **Taux de recouvrement : 98,06 %**
- **Taux de rotation : 6,16 %**
- **Vacance commerciale des logements : 0,85 %**

RÉSULTATS FINANCIERS

- **Chiffre d'affaires : 91,4 M€**
- **Loyers : 64,2 M€**
- **Autofinancement net : 2,5 M€** soit 4 % des loyers
- **Résultat net : -4,6 M€**
- **Annuités et produits financiers : 50,1 %** des loyers



PENLY (76)

Signature d'un protocole d'engagement sur la transformation des résidences mobilité en logements sociaux à l'issue du chantier EPR2

De gauche à droite :
Sébastien Jumel, président de Dieppe-Maritime ;
Jean-Benoît Albertini, préfet de la région Normandie et du département de la Seine-Maritime ;
Bertrand Bellanger, président du département de la Seine-Maritime ;
Cédric Lefebvre, directeur général de 3F Normandie



NEUVILLE-LÈS-DIEPPE (76)

– Quartier Bel Air
14 immeubles
Résidentialisation
et création d'ascenseurs
Architecte : CAS'Art

VAL-DE-REUIL (27)

– Chantier de la Villa Serena
102 logements pour répondre
aux aspirations écologiques
et économiques des territoires



4.3. 3F NORMANVIE

“ En 2025, autour de Dieppe et de Penly, à Cherbourg, à Val de Reuil, ou encore sur la côte fleurie, 3F Normandie, acteur majeur du développement de l'offre de logements neufs de la région, a livré ou initié des projets essentiels pour accueillir les salariés de ces bassins d'emplois extrêmement dynamiques.

Ce développement se conçoit avec un accompagnement renforcé du patrimoine existant pour assurer un niveau de service qualitatif à tous nos locataires. La société a donc engagé la réhabilitation de près de 3 000 logements de son parc (Petit Quevilly, Rouen, Le Havre, Le Tréport, Arques la Bataille...) dans une logique forte de préservation des ressources environnementales et du pouvoir d'achat des locataires.

2025 est une année importante pour la Normandie et pour 3F. En effet, la signature d'une convention réellement innovante avec l'Etat et les EPCI impliqués dans le "projet Penly" permet de sécuriser la transformation de résidences hôtelières (RHVS) nécessaires temporairement pour loger les salariés du chantier de l'EPR en résidences familiales de logements sociaux à l'issue des travaux ; cette seconde vie étant la condition sine qua non pour que la première vie se réalise.

— Cédric LEFEBVRE,
Directeur Général

3F Normandie est présente
dans **5 départements** :
Calvados (14), Eure (27), Manche (50),
Seine-Maritime (76), Somme (80)
et implantée dans **182 communes**

24 816 lots gérés :
23 847 logements,
736 équivalents-logements en foyers
et 233 commerces



Chiffres clés
& principaux résultats d'activité
au 31 décembre 2025

3F Normandie 
Groupe ActionLogement

PATRIMOINE

- **Évolution du parc :**
482 agréments
703 mises en chantier
221 livraisons
100 ventes réalisées
- **Performance énergétique des logements :**
87,1 % étiquettes ABCD
12,4 % en étiquettes EFG
0,5 % en cours d'analyse
- **Investissements :**
120 M€ dont 34 M€ pour l'amélioration du parc

EFFECTIF TOTAL

- **361 salariés** dont 325 en CDI
- **Jeunes en alternance : 39 %** des CDD
- **Emplois directs : 107** embauches dans l'année
dont 29 en CDI

INDICATEURS DE GESTION

- **Attributions : 2 120** candidatures acceptées
- **APL : 46,6 %** des locataires du parc conventionné
- **Taux de recouvrement : 98,84 %**
- **Taux de rotation : 7,56 %**
- **Vacance commerciale des logements : 2,03 %**

RÉSULTATS FINANCIERS

- **Chiffre d'affaires : 154,1 M€**
- **Loyers : 123,4 M€**
- **Autofinancement net : 18,4 M€** soit 14,9 % des loyers
- **Résultat net : 14 M€**
- **Annuités et produits financiers : 35,8 %** des loyers



LINSELLES (59) – Résidence "Le Fil du lin"
dans la métropole européenne de Lille, sur une friche industrielle de l'ancienne usine Peaudouce, 63 logements : 43 en locatif social et 20 en prêt social location-accession (PSLA)

LILLE (59) – "Zac Arras Europe"
33 logements locatifs intermédiaires

NEUVILLE-EN-FERRAIN (59)

Lancement du chantier du Domaine de la ferme Phalempin : 15 maisons pour personnes seniors et 19 logements collectifs dont 10 logements spécifiquement destinés à des personnes atteintes de troubles du spectre autistique, en partenariat avec association ISRAA



DEHAENE + partenaires © 3F

4.4. 3F NOTRE LOGIS

Être au service des territoires, c'est inscrire chaque action au plus près des besoins des habitants, des communes et des entreprises locales. Nos projets urbains, pensés pour renforcer l'attractivité des communes et de leurs bassins d'emploi et répondre à des enjeux sociétaux forts, illustrent notre volonté d'offrir des réponses adaptées aux parcours de chacun et de soutenir les collectivités dans leurs ambitions d'aménagement durable. Pour accompagner les habitants au-delà du logement, 3F Notre Logis fédère : partenaires institutionnels, entreprises locales et acteurs de l'emploi, dont les initiatives permettent de créer de véritables passerelles entre logement, formation et insertion professionnelle. Enfin, notre engagement s'exprime au sein même de l'entreprise. Les collaborateurs, pleinement mobilisés, s'investissent dans des démarches favorisant le partage d'expériences et l'amélioration continue des pratiques pour garantir la qualité de service de nos locataires. À travers ces réalisations, 3F Notre Logis réaffirme son ambition : être un partenaire engagé, au service des territoires, des entreprises et de ceux qui y vivent.

— Mathilde TOURNAUX,
Directrice Générale

3F Notre Logis est présente dans **4 départements** :
Aisne (02), Nord (59), Pas-de-Calais (62), Somme (80)
et est implantée dans **79 communes**

12 901 lots gérés :
12 656 logements
205 équivalents-logements en foyers
et **40 commerces**



Chiffres clés
& principaux résultats d'activité
au 31 décembre 2025

3F Notre Logis 
Groupe ActionLogement

PATRIMOINE

- **Évolution du parc :**
345 agréments
412 mises en chantier
343 livraisons
21 ventes réalisées
- **Performance énergétique des logements :**
85,8 % étiquettes ABCD
13 % en étiquettes EFG
1,2 % en cours d'analyse
- **Investissements :**
79 M€ dont 11 M€ pour l'amélioration du parc

EFFECTIF TOTAL

- **162 salariés** dont **147** en CDI
- **Jeunes en alternance : 20 %** des CDD
- **Emplois directs : 44** embauches dans l'année dont 14 en CDI

INDICATEURS DE GESTION

- **Attributions : 1 245** candidatures acceptées
- **APL : 46,1 %** des locataires du parc conventionné
- **Taux de recouvrement : 98,18 %**
- **Taux de rotation : 6,68 %**
- **Vacance commerciale des logements : 1,05 %**

RÉSULTATS FINANCIERS

- **Chiffre d'affaires : 85,9 M€**
- **Loyers : 66,5 M€**
- **Autofinancement net : 13,4 M€** soit 20,2 % des loyers
- **Résultat net : 3,2 M€**
- **Annuités et produits financiers : 40,1 %** des loyers



TARARE (69) – VALSONNE
Architecte EXNDO, programme en projet



POISY (74) – LES ARCHES
Architecte Patrice FRANCOISE pour DOMA ARCHITECTURE

4.5. IMMOBILIÈRE RHÔNE-ALPES

“ La société a poursuivi ses investissements pour accroître son offre dans les territoires dans lesquels la demande de logements est la plus importante : aire métropolitaine lyonnaise, agglomérations d'Annecy et d'Annemasse. Aux 484 logements livrés cette année, s'ajouteront les 1 400 logements en cours de production. Immobilière Rhône-Alpes a aussi multiplié les interventions sur son patrimoine pour répondre aux enjeux du changement climatique : limitation des impacts par la recherche de l'amélioration du confort d'été ou préservation de la biodiversité dans les résidences et réduction des émissions. Pour améliorer la qualité de vie et le service rendu, les équipes se sont mobilisées pour accompagner les locataires et initier des actions sociales. Les partenariats avec les associations locales ont été renforcés : chantiers jeunes, actions de sensibilisation et animations ont ponctué l'année 2025. ”

— Anne WARSMANN,
Directrice Générale

Immobilière Rhône-Alpes est présente dans **7 départements** :
Ain (01), Isère (38), Loire (42), Rhône (69), Saône-et-Loire (71), Savoie (73), Haute Savoie (74),
et est implantée dans **251 communes**

21 088 lots gérés :
20 881 logements
11 équivalents-logements en foyers
et 196 commerces



Chiffres clés
& principaux résultats d'activité
au 31 décembre 2025

3F Immobilière 
Rhône-Alpes
Groupe ActionLogement

PATRIMOINE

- **Évolution du parc :**
428 agréments
341 mises en chantier
484 livraisons
79 ventes réalisées
- **Performance énergétique des logements :**
85,7 % étiquettes ABCD
10,6 % en étiquettes EFG
3,7 % en cours d'analyse
- **Investissements :**
114 M€ dont 21 M€ pour l'amélioration du parc

EFFECTIF TOTAL

- **290 salariés** dont 270 en CDI
- **Jeunes en alternance : 40 %** des CDD
- **Emplois directs : 82** embauches dans l'année dont 29 en CDI

INDICATEURS DE GESTION

- **Attributions : 1 947** candidatures acceptées
- **APL : 44,8 %** des locataires du parc conventionné
- **Taux de recouvrement : 98,66 %**
- **Taux de rotation : 6,84 %**
- **Vacance commerciale des logements : 1,24 %**

RÉSULTATS FINANCIERS

- **Chiffre d'affaires : 145,4 M€**
- **Loyers : 117 M€**
- **Autofinancement net : 16,3 M€** soit 14 % des loyers
- **Résultat net : 8,1 M€**
- **Annuités et produits financiers : 42,5 %** des loyers



© 3F

VENDÔME (41) – Quartier des Rottes
 Quartier Prioritaire de la Ville avec différentes résidences
 Réhabilitation thermique de 337 logements collectifs



© 3F

BLOIS (41) – Quartier Croix-Chevalier
 21^e édition de la fête des habitants

4.6. 3F CENTRE VAL DE LOIRE

“ Avec 308 logements livrés, 357 logements neufs mis en chantier et 561 logements engagés en réhabilitation et rénovation thermique, 3F Centre Val de Loire a maintenu en 2025 un niveau d'activité soutenu dans un contexte immobilier toujours exigeant.

Cette dynamique témoigne de notre engagement à développer une offre de logements accessible tout en poursuivant l'amélioration énergétique de notre parc, enjeu majeur pour la qualité de vie de nos locataires et pour la transition écologique des territoires. Le développement de l'activité d'accession à la propriété contribue à diversifier les parcours résidentiels et à accompagner les aspirations des ménages. Au-delà de ces réalisations, nos équipes se sont pleinement mobilisées pour renforcer la qualité de service, soutenir la vie des résidences et favoriser le lien social au cœur de nos quartiers.

— Souleye DIOUF,
 Directeur Général

3F Centre Val de Loire est présente
 dans **4 départements** :
**Eure-et-Loir (28), Indre-et-Loire (37),
 Loir-et-Cher (41), Loiret (45)**
 et implantée dans **115 communes**

12 796 lots gérés :
 12 683 logements
 46 équivalents-logements en foyers
 et 67 commerces



Chiffres clés
 & principaux résultats d'activité
 au 31 décembre 2025

3F Centre 
Val de Loire
 Groupe ActionLogement

PATRIMOINE

- **Évolution du parc :**
 270 agréments
 357 mises en chantier
 308 livraisons
 37 ventes réalisées
- **Performance énergétique des logements :**
 89,7 % étiquettes ABCD
 9,9 % en étiquettes EFG
 0,4 % en cours d'analyse
- **Investissements :**
 80 M€ dont 7 M€ pour l'amélioration du parc

EFFECTIF TOTAL

- **186 salariés** dont 168 en CDI
- **Jeunes en alternance : 50 %** des CDD
- **Emplois directs : 42** embauches dans l'année dont 18 en CDI

INDICATEURS DE GESTION

- **Attributions : 1 473** candidatures acceptées
- **APL : 45,6 %** des locataires du parc conventionné
- **Taux de recouvrement : 98,85 %**
- **Taux de rotation : 9,12 %**
- **Vacance commerciale des logements : 1,74 %**

RÉSULTATS FINANCIERS

- **Chiffre d'affaires : 81,8 M€**
- **Loyers : 62,1 M€**
- **Autofinancement net : 3,5 M€** soit 5,6 % des loyers
- **Résultat net : 0,6 M€**
- **Annuités et produits financiers : 41,5 %** des loyers



TOULOUSE (31) – 1^{re} pierre de la résidence Square de Simon, 77 logements
Réponses apportées aux enjeux spécifiques de développement des bassins de vie par Fabrice Le Saché, président du Groupe 3F et Martine Bessièrre, présidente de 3F Occitanie



JUNAS (30) – RÉSIDENCES « VELA » et « L'ERIDAN »
2 programmes, 15 logements

4.7. 3F OCCITANIE

Plus que jamais 3F Occitanie affirme son dynamisme sur l'une des plus grandes régions de l'hexagone. Qu'il s'agisse des métropoles de Toulouse avec 800 000 habitants ou de Montpellier avec 500 000 habitants, elle construit pour des territoires en manque de logements pour des salariés. Ses réalisations sont au service de fleurons industriels français, comme Airbus ou le groupe Pierre FABRE. 3F Occitanie participe activement au projet de renouvellement urbain de Perpignan : réhabilitation lourde, projets de reconstruction, lots à bâtir, volet relogement social. Enfin, 3F Occitanie réinvente son offre sur ses territoires historiques : déconstruction pour produire une nouvelle offre contemporaine, réhabilitation, accession à la propriété grâce à la vente HLM. En substance, 3F Occitanie se caractérise comme un acteur global, vecteur de croissance économique à l'échelle régionale tout en œuvrant quotidiennement avec son expertise d'accompagnement social.

— Jean-Pierre MOTTE
Directeur Général

3F Occitanie est présente dans **7 départements** :
Aude (11), Aveyron (12), Gard (30), Haute-Garonne (31), Hérault (34), Pyrénées-Orientales (66), Tarn (81), et implantée dans **145 communes**

9 979 lots gérés :
9 780 logements,
151 équivalents-logements en foyers
et 48 commerces



Chiffres clés
& principaux résultats d'activité
au 31 décembre 2025

3F Occitanie 
Groupe ActionLogement

PATRIMOINE

- **Évolution du parc :**
253 agréments
227 mises en chantier
388 livraisons
18 ventes réalisées
- **Performance énergétique des logements :**
82,5 % étiquettes ABCD
10,8 % en étiquettes EFG
6,7 % en cours d'analyse
- **Investissements :**
59 M€ dont 2 M€ pour l'amélioration du parc

EFFECTIF TOTAL

- **131 salariés** dont 116 en CDI
- **Jeunes en alternance : 40 %** des CDD
- **Emplois directs : 39** embauches dans l'année dont 10 en CDI

INDICATEURS DE GESTION

- **Attributions : 1 261** candidatures acceptées
- **APL : 60,1 %** des locataires du parc conventionné
- **Taux de recouvrement : 97,92 %**
- **Taux de rotation : 8,73 %**
- **Vacance commerciale des logements : 2,33 %**

RÉSULTATS FINANCIERS

- **Chiffre d'affaires : 57,7 M€**
- **Loyers : 48,5 M€**
- **Autofinancement net : -2,1 M€** soit -4,2 % des loyers
- **Résultat net : -11,5 M€**
- **Annuités et produits financiers : 62,7 %** des loyers

© 3F



© 3F

ECKBOLSHEIM et ROSHEIM (67)

Pour un parcours résidentiel diversifié, premiers logements intermédiaires à Eckbolsheim : 7 logements et à Rosheim : 23 logements



© 3F

HCENHEIM (67)

Réhabilitation énergétique : opération de rénovation thermique de 8 logements au 103 rue de la République



© 3F

4.8. 3F GRAND EST

Je remercie les équipes, qui en 2025 dans un contexte incertain, se sont fortement investies avec agilité au service des locataires et du territoire, ce qui a permis de maintenir notre performance collective pour améliorer la satisfaction de nos locataires. Avec 304 logements agréés, 377 logements neufs mis en chantier et 291 logements livrés, 3FGE a permis de proposer une solution de logement qualitative sur la Région Grand Est et notamment aux salariés en recherche d'un logement au plus près de leur bassin d'emploi.

À noter également l'attention toute particulière qui a été portée à la sobriété énergétique de nos programmes neufs. 3FGE a poursuivi sa démarche de développement durable et son plan de décarbonation avec la réhabilitation thermique complète de 48 logements, contribuant ainsi à réduire l'impact des dépenses énergétiques pour nos locataires. Par ailleurs, lors de la régularisation des charges les locataires ont pu bénéficier au plus vite de la légère baisse des dépenses énergétiques intervenue fin 2025.

La cession de 60 logements de notre parc a permis de favoriser le parcours résidentiel de nos locataires en leur permettant de devenir propriétaires à des prix abordables. Le prix de ces cessions intégralement réinvesti dans l'entretien de notre parc, a également permis de rénover nos logements et de les adapter pour mieux répondre aux attentes des locataires. 3FGE s'est ainsi inscrit pleinement en 2025 dans la raison d'être du Groupe 3F « une adresse pour chacun, un avenir pour tous. Pour accompagner 3FGE dans son développement et répondre aux enjeux du territoire, la société a engagé dans un dialogue social constructif, une adaptation de son organisation interne pour consolider les expertises pour répondre aux sujets les plus complexes, renforcer l'encadrement, harmoniser nos organisations et pratiques entre les sites pour faciliter les parcours de mobilité professionnelle, renforcer les mutualisations et synergies internes, s'inscrire pleinement dans les axes stratégiques.

— Myriam CHALMETON,
Directrice Générale

3F Grand Est est présente dans **5 départements** :
Meurthe-et-Moselle (54), Moselle (57), Bas-Rhin (67), Haut-Rhin (68), Vosges (88) et implantée dans **122 communes**

9 362 lots gérés :
9 002 logements,
314 équivalents-logements en foyers
et 46 commerces



Chiffres clés
& principaux résultats d'activité
au 31 décembre 2025

3F Grand Est
Groupe ActionLogement

PATRIMOINE

- **Évolution du parc** :
313 agréments
377 mises en chantier
291 livraisons
60 ventes réalisées
- **Performance énergétique des logements** :
84,7 % étiquettes ABCD
12,3 % en étiquettes EFG
3 % en cours d'analyse
- **Investissements** :
59 M€ dont 5 M€ pour l'amélioration du parc

EFFECTIF TOTAL

- **123 salariés** dont 107 en CDI
- **Jeunes en alternance** : 50 % des CDD
- **Emplois directs** : 33 embauches dans l'année dont 9 en CDI

INDICATEURS DE GESTION

- **Attributions** : 1 296 candidatures acceptées
- **APL** : 48,2 % des locataires du parc conventionné
- **Taux de recouvrement** : 98,84 %
- **Taux de rotation** : 9,40 %
- **Vacance commerciale des logements** : 1,41 %

RÉSULTATS FINANCIERS

- **Chiffre d'affaires** : 66,7 M€
- **Loyers** : 53,8 M€
- **Autofinancement net** : 1,8 M€ soit 3,3 % des loyers
- **Résultat net** : 2,2 M€
- **Annuités et produits financiers** : 48,1 % des loyers



© Mj_Lucky_Pixel

NICE (06) – JOÏA MERIDA

Coup d'envoi des livraisons sur le nouveau quartier de Joia Méridia. 53 000 m² de logements (soit 800 logements environ). 6 200 m² de commerces de proximité, 6 800 m² de bureaux, services et lieux de loisirs, 4 000 m² dédiés aux espaces verts et à l'agriculture urbaine au sein duquel 3F Sud livrera au total 196 logements locatifs acquis en VEFA ; 35 logements en accession PSLA et 3 commerces.



Architecte : Comte & Vollenweider

NICE (06) – Résidences L'Oasis et Méridia

Livraison de 201 logements sociaux répartis dans 5 bâtiments

4.9. 3F SUD

“ Dans une région fortement carencée en logements locatifs sociaux, 3F Sud a réalisé une très belle année de développement. 746 logements ont été livrés, 394 ont été mis en chantier et 696 ont fait l'objet d'un agrément. 3F Sud a cédé 422 logements en bloc à divers opérateurs pour renforcer sa structure financière et maintenir son rythme de développement. Enfin, la société a fortement progressé dans la mesure de la satisfaction locataires et atteint désormais un taux de satisfaction de plus de 76 %, fruit de la mise en œuvre du plan d'actions “satisfaction locataires”.

— Jean-Pierre SAUTAREL,
Directeur Général

3F Sud est présente dans les **régions PACA et Corse**, soit dans **8 départements** : **Hautes-Alpes (05), Alpes-Maritimes (06), Ardèche (07), Bouches-du-Rhône (13), Var (83), Vaucluse (84), Corse du Sud (2A), Haute Corse (2B)** et implantée dans **126 communes**

12 198 lots gérés :
12 094 logements
50 équivalents-logements foyers
et 54 commerces



Chiffres clés
& principaux résultats d'activité
au 31 décembre 2025

3F Sud 
Groupe ActionLogement

PATRIMOINE

- **Évolution du parc** :
696 agréments
394 mises en chantier
746 livraisons
462 ventes réalisées dont 422 en bloc
- **Performance énergétique des logements** :
85,8 % étiquettes ABCD
2,8 % en étiquettes EFG
11,4 % en cours d'analyse
- **Investissements** :
179 M€ dont 14 M€ pour l'amélioration du parc

EFFECTIF TOTAL

- **178 salariés** dont 167 en CDI
- **Jeunes en alternance** : 36 % des CDD
- **Emplois directs** : 29 embauches dans l'année dont 11 en CDI

INDICATEURS DE GESTION

- **Attributions** : 1 602 candidatures acceptées
- **APL** : 43,6 % des locataires du parc conventionné
- **Taux de recouvrement** : 98,79 %
- **Taux de rotation** : 6,73 %
- **Vacance commerciale des logements** : 0,88 %

RÉSULTATS FINANCIERS

- **Chiffre d'affaires** : 89,8 M€
- **Loyers** : 70,9 M€
- **Autofinancement net** : -4,4 M€ soit -6,2 % des loyers
- **Résultat net** : 1,7 M€
- **Annuités et produits financiers** : 58,4 % des loyers



BORDEAUX (33)
Résidence l'Encrier



ST GEORGES DE REX - Longère Gendron (79)



4.10. IMMOBILIÈRE ATLANTIC AMÉNAGEMENT

“L'exercice 2025 aura confirmé la capacité d'IAA à tenir ses engagements dans un environnement durablement contraint pour le secteur du logement social. Malgré un contexte économique et financier toujours instable, une pression persistante sur les équilibres d'exploitation et d'investissement, et des conditions de production de l'habitat de plus en plus complexes, l'entreprise a continué son action avec constance et méthode.

Dans ce contexte, IAA a poursuivi sa trajectoire, en atteignant un taux de finalisation de 88 % des chantiers inscrits à la feuille de route 2024/2025, résultat qui traduit à la fois l'ambition des objectifs fixés et la mobilisation des équipes. L'année a également été marquée par le maintien de la certification Qualibail et des deux labels de référence d'IAA (Habitat Senior Service et Cap autonomie au niveau Excellence), témoignant de la solidité des pratiques et du niveau d'exigence de l'entreprise.

2025 a également mis en évidence le rôle du partenariat dans l'élaboration de réponses adaptées aux besoins du territoire. Plusieurs inaugurations importantes sont venues illustrer cette dynamique, notamment une opération de co-living conduite dans une logique de co-construction associant employeurs, Action Logement, commune et IAA. Cette réalisation témoigne de la pertinence d'approches concertées pour développer des solutions d'habitat adaptées aux attentes des publics et aux réalités locales.

Dans le même esprit, la visite interministérielle consacrée au traitement de l'habitat pour les locataires en situation de handicap a constitué un temps fort de l'année. Au-delà de sa portée institutionnelle, elle a permis de réunir et d'animer un ensemble de partenaires engagés autour d'un objectif commun : améliorer les réponses apportées aux habitants concernés, dans une logique de coordination, d'adaptation et d'efficacité.

Ces résultats témoignent de l'engagement des équipes et s'inscrivent dans les trois dimensions d'intervention d'IAA : bailleur, employeur et acteur économique du territoire.

— Romain MIGNOT,
Directeur Général

Immobilier Atlantic Aménagement
est présente dans **7 départements** :
Charente-Maritime (17),
Dordogne (24) Gironde (33),
Landes (40), Deux-Sèvres (79),
Vendée (85), Vienne (86)
et implantée dans **277 communes**

19 617 lots gérés :
18 972 logements
576 équivalents-logements foyers
et 69 commerces



Chiffres clés
& principaux résultats d'activité
au 31 décembre 2025

3F Immobilière
Atlantic Aménagement
Groupe ActionLogement

PATRIMOINE

- **Évolution du parc :**
580 agréments
474 mises en chantier
448 livraisons
123 ventes réalisées
- **Performance énergétique des logements :**
90,6 % étiquettes ABCD
9,1 % en étiquettes EFG
0,3 % en cours d'analyse
- **Investissements :**
75 M€ dont 11 M€ pour l'amélioration du parc

EFFECTIF TOTAL

- **306 salariés** dont 281 en CDI
- **Jeunes en alternance : 40 %** des CDD
- **Emplois directs : 78** embauches dans l'année
dont 36 en CDI

INDICATEURS DE GESTION

- **Attributions : 1 625** candidatures acceptées
- **APL : 46,8 %** des locataires du parc conventionné
- **Taux de recouvrement : 98,95 %**
- **Taux de rotation : 7,8 %**
- **Vacance commerciale des logements : 0,2 %**

RÉSULTATS FINANCIERS

- **Chiffre d'affaires : 116,3 M€**
- **Loyers : 95,6 M€**
- **Autofinancement net : 5,5 M€** soit 5,8 % des loyers
- **Résultat net : 4,4 M€**
- **Annuités et produits financiers : 42,7 %** des loyers

5. LES INFORMATIONS ÉCONOMIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES

5.1. Les événements postérieurs à la clôture des comptes

Il n'y a pas d'événement 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 2025.

5.2. Les perspectives du groupe 3F en 2026

En 2026, le groupe 3F poursuivra la mise en œuvre de sa feuille de route stratégique en maintenant un niveau d'investissement élevé. L'objectif demeure d'atteindre les volumes prévus de production de logements neufs destinés notamment aux salariés d'entreprises, de renforcer l'effort de réhabilitation du parc existant et de poursuivre les opérations de vente, tant en accession sociale que dans le cadre du parcours résidentiel. Cette trajectoire confirmera la position du groupe en tant qu'opérateur global au service des territoires.

Les élections municipales de mars offriront l'opportunité de consolider ou de renouveler les partenariats locaux nécessaires à l'émergence de nouveaux projets, en étroite collaboration avec les élus et les collectivités.

Le déploiement du projet d'entreprise 3F 2030 se poursuivra, structurant l'action du groupe autour de ses enjeux stratégiques. Une attention renforcée sera portée à la dimension climatique et environnementale des chantiers prioritaires, afin d'accroître la résilience du patrimoine, de garantir la continuité des activités et de préserver la qualité de vie des locataires comme des collaborateurs.

L'année 2026 sera également marquée par l'installation du nouveau siège social. À l'issue des travaux, l'ensemble des 1 000 collaborateurs actuellement répartis sur quatre sites parisiens rejoindra le 88 avenue de France, dans le 13^e arrondissement, incluant l'agence de Paris et la filiale 3F Résidences. Ce regroupement s'accompagnera d'une nouvelle organisation du travail en flex office et de la mise à disposition d'espaces collectifs conçus pour favoriser la transversalité, la coopération et la cohésion interne.

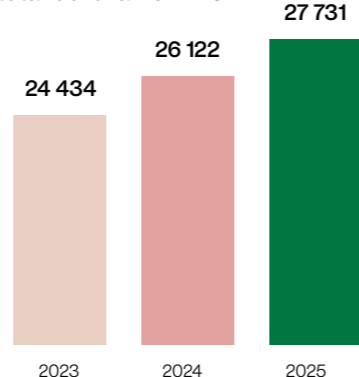
5.3. Les informations financières et comptables

LE BILAN

Impacté par la sortie de Clairsienne et l'entrée du patrimoine d'Erigere au 31 décembre 2025, le total du bilan consolidé, en augmentation de 6,2 % par rapport à 2024, s'établit à 27 731 M€.

- Les actifs immobilisés représentent 93,6 % de l'actif. Ils sont constitués essentiellement d'immobilisations corporelles qui comprennent les terrains et les immeubles de rapport et les immobilisations en cours.
- Les fonds propres représentent 32,1 % du passif et s'élèvent à 8 901 M€.
- Les dettes atteignent 18 538 M€ et sont composées essentiellement d'emprunts.

Le 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 les résultats des ventes.

En 2025, le chiffre d'affaires progresse de 7,7 % et s'élève à 2 296 M€ contre 2 131 M€ l'an dernier.

Le montant des loyers 2025 en évolution de 8,3 % par rapport à 2024, est de 1 755 M€ en raison notamment :

- des livraisons de logements neufs
- de l'acquisition de nouveaux logements, minorée des cessions et des démolitions
- de l'augmentation générale des loyers conventionnés plafonnée à 3,26 % au 1^{er} janvier 2025
- de la modification du périmètre du groupe suite à la sortie de Clairsienne et à la reprise du patrimoine Erigere

Le montant des charges locatives récupérées est de 492 M€ en 2025.

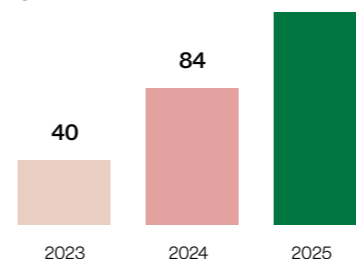
L'AUTOFINANCEMENT

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

En 2025, il s'établit à 130 M€ soit 7,4 % des loyers contre 5,2 % en 2024.

Cette progression s'explique notamment par une bonne maîtrise des charges locatives accompagnée par une augmentation moins rapide des annuités d'emprunts (+1,7 % par rapport à 2024) que celle des loyers (+8,3 %).

L'autofinancement net en M€



La marge brute locative a représenté 78,9 % des loyers quittancés en 2025 soit un niveau supérieur de 0,3 point à 2024. Cette progression s'explique par une diminution des dépenses de Gros Entretien / Garanties Totales en pourcentage des loyers en 2025 (5,3 % soit 0,4 point de moins qu'en 2024).

Les annuités d'emprunts se sont élevées à 775,2 M€ en augmentation de 13 M€ (+1,7 %) par rapport à 2024.

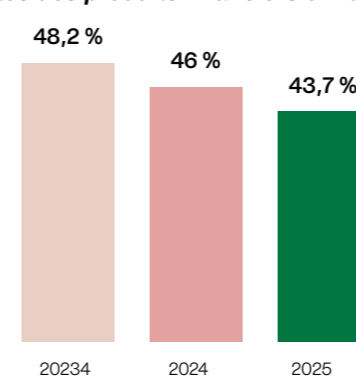
Alors que le groupe a continué à s'endetter pour financer les activités de promotion et d'amélioration du patrimoine, cette faible progression s'explique par les deux baisses du livret A survenues en 2025 portant le taux de rémunération à 2,4 % au 1^{er} février 2025 et 1,70 % au 1^{er} août 2025 alors qu'auparavant il était de 3 %.

Les annuités brutes – hors impact des intérêts immobilisés – représentent 818,2 M€ en 2025 dont 459,4 M€ d'intérêts bruts et 358,8 M€ d'amortissement d'emprunts.

La charge d'intérêts bruts diminue de 1,5 % (soit -7 M€ vs 2024) et bénéficie de la baisse livret A entre 2024 et 2025. L'amortissement des emprunts augmente en revanche de 6 % (soit +20,2 M€ par rapport à 2024) sous l'effet notamment du mécanisme de double révisibilité qui, en période de baisse du livret A, augmente la part de l'annuité consacrée au remboursement de l'emprunt.

Les intérêts immobilisés représentent 43 M€ et sont relativement stables par rapport à 2024 (+0,2 M€ vs 2024).

Les annuités financières rapportées aux loyers, nettes des produits financiers en %



Le coût des taxes foncières, intégrant les taxes sur les bureaux et les commerces, qui avait déjà évolué de 6 % l'année dernière, a augmenté de plus de 5,1 % en 2025 pour s'élever à 197 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 de la fin de certaines exonérations.

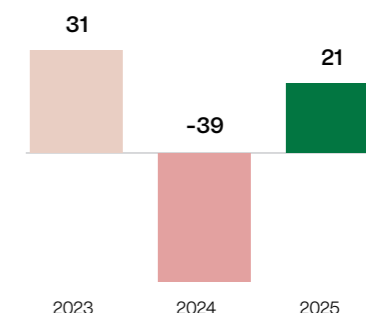
L'autofinancement est impacté positivement par :

- Les dégrèvements d'impôts obtenus se sont élevés à 33,5 M€ en 2025 soit 7,6 M€ de moins qu'en 2024 ;
- Les produits de CEE se sont élevés à 4,1 M€ en 2025 à un niveau moindre de plus de moitié à 2024. Cette variation négative s'explique notamment par des critères d'octroi devenus plus contraignants ;
- La marge accession a atteint 1,8 M€ en 2025.
- Les autres produits locatifs (antennes relais, location de parkings via des concessionnaires...) ont atteint 11,3 M€ en 2025 soit 1,8 M€ de plus qu'en 2024. Ces produits se concentrent principalement sur Immobilière 3F (9,2 M€) et la croissance constatée en 2025 provient des antennes relais.

LE RÉSULTAT NET

En 2025, le résultat net du groupe s'élève à 21 M€ soit une progression de 60 M€ par rapport à 2024.

Le résultat net en M€



La croissance de l'autofinancement couplée à des marges sur ventes d'actifs qui s'élèvent à 144 M€ en 2025 soit 25 M€ de plus qu'en 2024 explique cette évolution positive du résultat net.

En effet, en 2025, les ventes d'actifs ont été boostées par les ventes en bloc, hors ONV, de 450 logements contre 41 en 2024.

LA TRÉSORERIE

La trésorerie nette des concours bancaires courants s'élève à 315 M€ à fin 2025.

Les dettes intègrent des lignes de crédit court terme à hauteur de 153 M€ soit 170 M€ de moins qu'à fin 2024.

◆ LES COMPTES DE RÉSULTAT ET LE BILAN

Pour rappel, le réel 2024 n'intégrait pas Erigere mais intégrait Clairienne.

● Le compte de résultat / format budgétaire

En milliers d'euro	Réel 2025	Réel 2024	Réel 2025 / Réel 2024	
			K€	%
Loyers quittancés	1 755 366	1 621 167	134 199	8,3 %
Autres produits locatifs	11 266	9 477	1 788	18,9 %
Pertes sur créances irrécouvrables	-24 855	-19 891	-4 964	25,0 %
Ecart sur charges récupérables	-17 648	-18 410	762	-4,1 %
Produits locatifs nets	1 724 129	1 592 343	131 786	8,3 %
Frais de personnel de proximité NR	-54 085	-49 882	-4 204	8,4 %
Charges externes de gestion locative NR	-189 388	-173 407	-15 980	9,2 %
Etat des lieux nets	-46 227	-44 507	-1 720	3,9 %
Entretien-réparations	-44 720	-41 096	-3 624	8,8 %
Autres charges externes de gestion locative	-98 442	-87 805	-10 637	12,1 %
Gros entretien locatif	-92 263	-92 039	-224	0,2 %
Surcoût travaux amiante	-3 867	-2 760	-1 107	40,1 %
Charges brutes locatives	-339 602	-318 088	-21 515	6,8 %
Marge brute locative	1 384 527	1 274 256	110 271	8,7 %
Impôts et taxes	-197 157	-187 628	-9 529	5,1 %
Annuités d'emprunts	-775 232	-762 262	-12 969	1,7 %
Intérêts des emprunts bruts	-459 424	-466 410	6 986	-1,5 %
Intérêts compensateurs	-6	-11	5	-45,9 %
Intérêts immobilisés	43 010	42 801	210	0,5 %
Amortissement des emprunts locatifs	-358 812	-338 642	-20 170	6,0 %
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM	489	597	-108	-18,1 %
Autres produits divers	11 402	22 688	-11 286	-49,7 %
Frais de personnel administratifs	-220 917	-210 846	-10 071	4,8 %
Coûts administratifs et de structure	-56 656	-52 027	-4 630	8,9 %
Charges externes administratives et de structure	-56 656	-52 027	-4 630	8,9 %
Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM	0	0	0	-183,3 %
Autres charges diverses	-6 831	-4 795	-2 036	42,5 %
Autres charges et produits de gestion courante	-233	-170	-63	37,0 %
Cotisations CGLLS et ANCOLS	-30 143	-30 754	611	-2,0 %
Produits financiers nets	8 567	16 753	-8 186	-48,9 %
Autres charges sur l'autofinancement	-1 266 711	-1 208 444	-58 267	4,8 %
Autofinancement courant	117 816	65 812	52 004	79,0 %
Eléments exceptionnels de l'autofinancement	11 786	19 056	-7 270	-38,2 %
Impôt sur les sociétés	154	-994	1 148	-115,5 %
Autofinancement net	129 755	83 873	45 882	54,7 %
(Amortissement des emprunts locatifs)	358 812	338 642	20 170	6,0 %
Variation du stock d'intérêts compensateurs	-10	11	-21	-187,8 %
Amortissements techniques	-679 217	-636 244	-42 973	6,8 %
Amortissements exceptionnels	-3 875	-2 736	-1 139	41,6 %
Pertes sur remplacement ou démolitions	-5 625	-5 344	-281	5,3 %
Reprise sur subv. d'investissement	78 071	74 570	3 501	4,7 %
Marge sur ventes d'actifs	143 680	118 430	25 250	21,3 %
Marge sur ventes aux locataires	121 971	101 332	20 640	20,4 %
Marge sur autres ventes d'actifs	21 709	17 098	4 610	27,0 %
Dotations nettes aux provisions d'exploitation	-8 245	-8 838	592	-6,7 %
Dotation nette de provisions clients	-8 607	-8 320	-286	3,4 %
Dotation nette de provisions pour gros entretien	6 432	5 419	1 013	18,7 %
Dotation nette à la provision retraite	-1 854	-4 953	3 099	-62,6 %
Dotations nettes aux autres provisions d'exploitation	-4 218	-983	-3 235	329,1 %
Dotations nettes aux provisions financières	9	10	-1	-14,6 %
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles	7 340	-1 709	9 049	-529,5 %
Résultat net	20 696	-39 333	60 029	-152,6 %

● Le bilan actif au 31 décembre 2025

En milliers d'euro	2025	2024
Immobilisations incorporelles :	266 167	176 329
Baux	253 028	162 024
Autres	13 139	14 304
Immobilisations corporelles :	21 805 021	20 674 949
Terrains	5 456 193	5 134 165
Immeubles de rapport	16 297 117	15 481 049
Travaux d'amélioration	-	-
Autres immobilisations corporelles	51 711	59 734
Immobilisations corporelles en cours	3 821 426	3 455 647
Terrains	2 363 661	2 113 689
Immeubles de rapport	1 058 220	932 173
Travaux d'amélioration	380 042	382 676
Acomptes terrains	19 503	27 108
Immobilisations financières :	62 587	56 986
Participations, parts sociales et créances	22 733	24 536
Prêts accédants	-	144
Autres prêts et divers	39 853	32 306
Total actif immobilisé	25 955 200	24 363 910
Stocks et en cours	276 261	291 271
Créances locataires et acquéreurs	319 482	259 193
Subventions à recevoir	625 107	563 827
Autres créances diverses	191 810	195 401
Valeurs mobilières de placement	2 047	6 134
Disponibilités, placements et comptes rémunérés	351 916	436 656
Total actif circulant	1 766 623	1 752 482
Comptes de régularisation actif	8 861	5 884
Total actif	27 730 684	26 122 276

● Le bilan passif au 31 décembre 2025

En milliers d'euro	2025	2024
Capital	892 569	706 809
Réserves consolidées	5 605 113	5 656 131
Résultat consolidé - part du Groupe	18 233	-38 308
Capitaux propres - part du Groupe	6 515 915	6 324 632
Intérêts minoritaires sur Réserves	200 542	209 246
Intérêts minoritaires sur Résultat	2 463	-1 026
Intérêts minoritaires	203 005	208 220
Subventions	2 179 396	2 130 111
Amortissements dérogatoires et autres	3 011	3 011
Total fonds propres	8 901 326	8 665 974
Provisions pour gros entretien	44 750	51 549
Provisions pour risques et autres charges	96 601	105 472
Total provisions pour risques et charges	141 351	157 021
Emprunts	17 395 502	16 048 694
Intérêts courus non échus	238 382	248 650
Concours bancaires courants	39 349	47 167
Dépôts et cautionnements reçus	134 046	126 518
Autres dettes	731 110	716 807
Total dettes	18 538 389	17 187 835
Comptes de régularisation passif	149 617	111 446
Total passif	27 730 684	26 122 276

● Le compte de résultat / format comptable

En milliers d'euro	2025	2024
Ventes	32 341	48 944
Loyers	1 757 924	1 623 496
Récupération de charges locatives	492 340	446 785
Prestations de services	13 684	11 387
Chiffre d'Affaires	2 296 289	2 130 613
Autres produits et transferts de charges	107 986	109 497
Achats stockés et variations de stocks	-33 931	-44 073
Achats de fournitures et produits	-192 769	-170 018
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	-305 979	-278 136
Gros entretien	-149 199	-146 303
Autres services extérieurs	-158 526	-147 182
Frais de personnel	-310 512	-296 127
Impôts et taxes foncières	-292 615	-278 269
Dotations aux amortissements techniques	-679 216	-636 244
Dotation nette aux provisions d'exploitation	-8 245	-8 838
Pertes sur créances irrécouvrables	-25 823	-19 891
Autres charges de gestion courante	-7 539	-5 989
Résultat d'exploitation	239 920	209 040
Produits financiers nets	9 245	17 530
Intérêts des emprunts	-460 102	-467 186
Dotations nettes aux provisions financières	-7	10
Résultat financier	-450 864	-449 647
Marge sur cessions d'actifs	143 681	117 990
Pertes sur remplacements ou démolitions	-5 625	-4 988
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels	-3 875	-2 707
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles	7 341	-1 738
Reprises sur subventions	78 071	74 655
Autres charges et produits exceptionnels	11 894	19 056
Résultat exceptionnel	231 487	202 268
Impôt sur les Sociétés	153	-994
Résultat net	20 696	-39 333
Résultat Minoritaires	2 463	-1 026
Résultat Part du Groupe	18 233	-38 308

● 5.4. Le Rapport Responsabilité Sociale et Environnementale du groupe 3F

Jusqu'en 2024, la déclaration de performance extra-financière (DPEF) du groupe 3F était partie intégrante du rapport de gestion.

La CSRD – Corporate Sustainability Reporting Directive – devait succéder à la DPEF dès 2025 ; toutefois son entrée en vigueur a été reportée de 2 ans pour assurer quelques ajustements de seuils notamment. Elle est remplacée cette année par le rapport RSE.

Le rapport RSE 2025 fait partie intégrante du présent rapport et est annexé aux présentes.





Fontenay sous Bois (94) - Bâtiment Niemeyer - 10 avenue des Olympiades © NRAU

IMMOBILIÈRE 3F

**ACTIVITÉ
ET RÉSULTATS
AU 31 DÉCEMBRE
2025**

NOS CHIFFRES CLÉS

au 31 décembre 2025



4 319

agréments



3 025

logements
neufs livrés



162 469

logements, commerces
et foyers



2 948

collaborateurs
et collaboratrices



5 425

logements
mis en chantier



2 851

logements réhabilités
dont 100 %
en réhabilitation thermique



420 700

personnes logées



9 457

logements attribués



87 %

de logements classés
en étiquette à ABCD



438

logements vendus



70,5 %

logements attribués
à des publics prioritaires



72 %

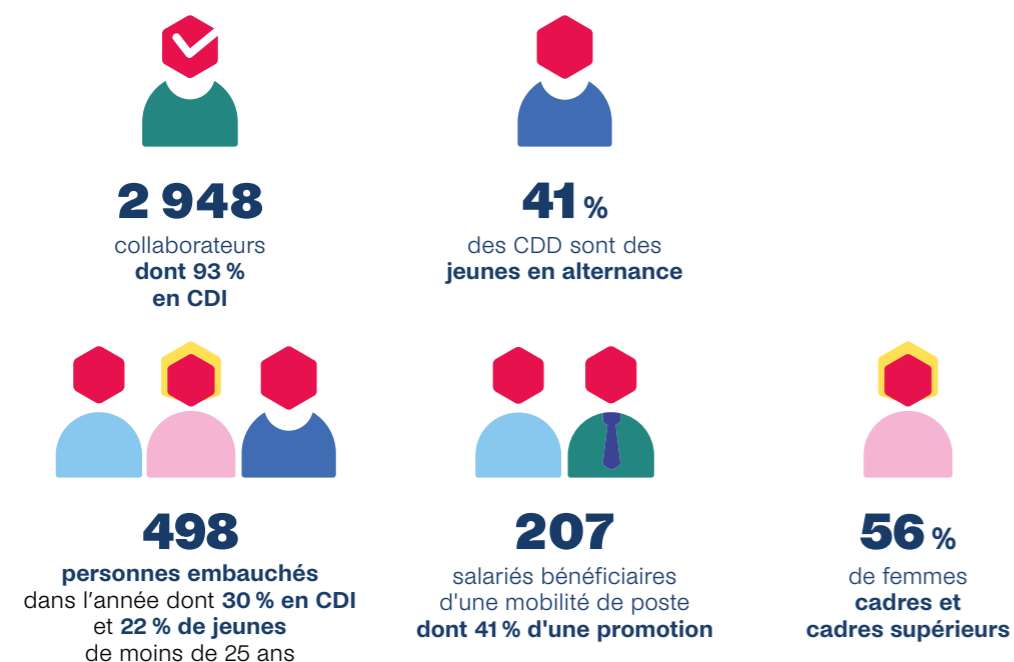
logements attribués
aux salariés d'entreprises privées

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

Immobilier 3F, société anonyme d'HLM du Groupe Action Logement, est implantée essentiellement dans les **8 départements** d'Île-de-France : 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) et la Seine-et-Marne (77). Particularité, le patrimoine de Seine-et-Marne (77) est géré par la filiale 3F Seine-et-Marne.

En 2025, suite à la fusion absorption décidé par Action Logement, **3F a intégré les 17 000 logements du patrimoine d'Erigere ainsi que les 244 collaborateurs d'Erigere affectés précédemment au siège social et dans les deux agences de proximité situées dans le Val-d'Oise et dans l'Essonne.**

De ce fait, les équipes sont aujourd'hui réparties sur plusieurs sites, dont notamment le siège social de 3F et sept agences départementales.



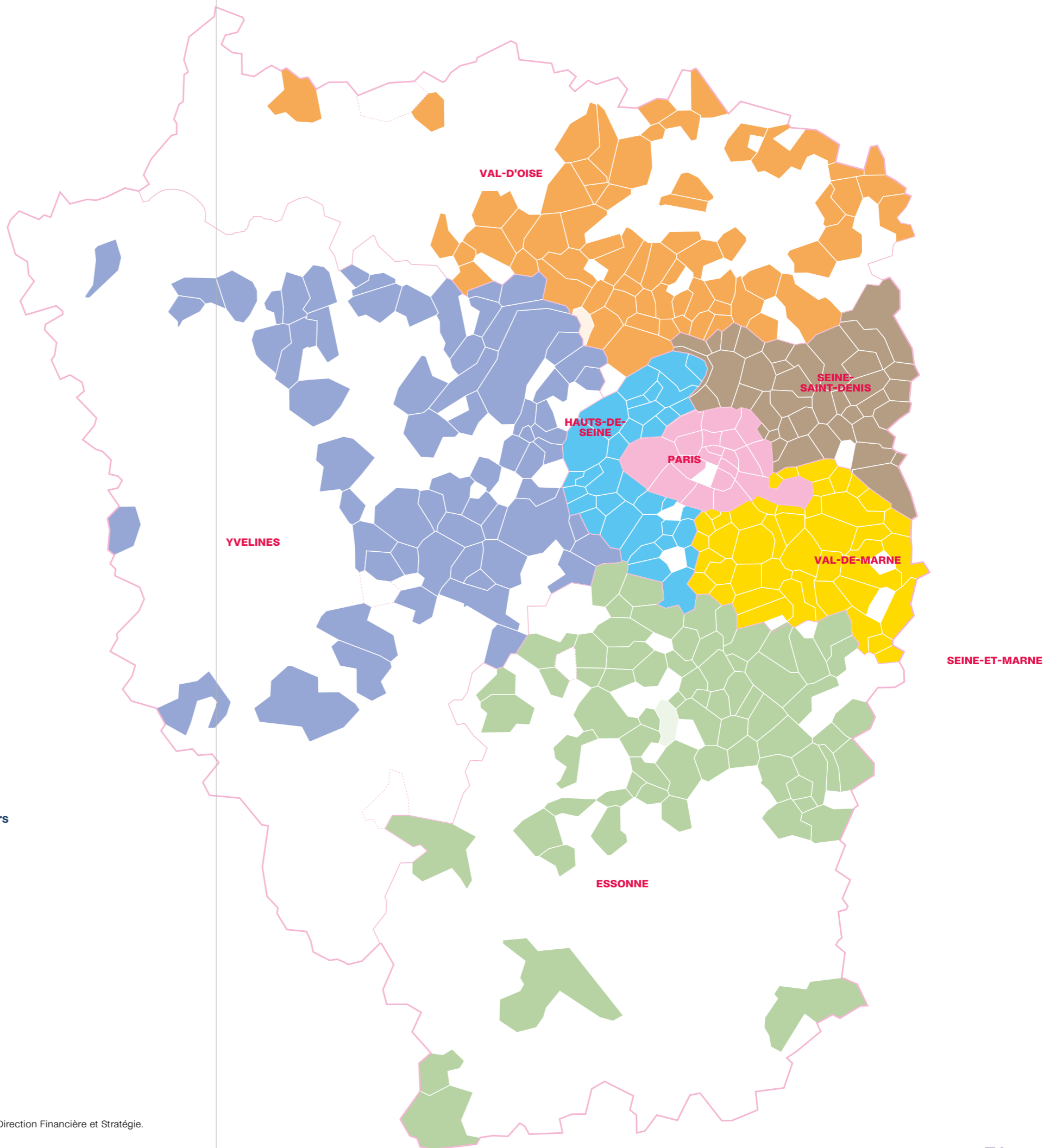
Immobilier 3F Île-de-France

- Agence de Paris – 75
- Agence des Yvelines – 78
- Agence de L'Essonne – 91
- Agence des Hauts-de-Seine – 92
- Agence de Seine-Saint-Denis – 93
- Agence du Val-de-Marne – 94
- Agence du Val-d'Oise – 95

3F RÉSIDENCES

Logements en foyers sur l'ensemble territoire national

Source : base patrimoine au 31 12 2025, Direction Financière et Stratégie.



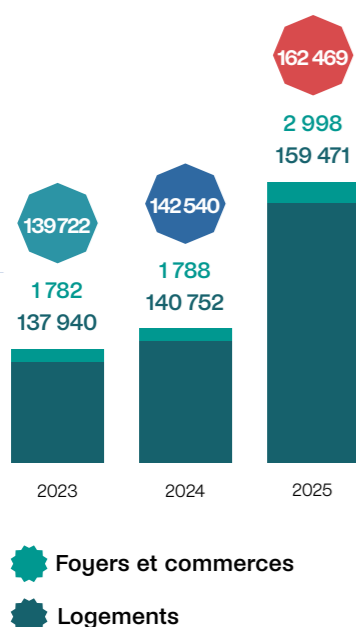
1.1. Le patrimoine

Au 31 décembre 2025, Immobilière 3F gère un parc de **162 469 lots** en Île-de-France en **progression de 14 %** par rapport à 2024 en raison de l'intégration du patrimoine d'Erigere et l'entrée de gestion de **3 100 nouveaux lots** contre 2 818 l'année précédente.

Parmi les 162 469 lots gérés,

- **159 471** sont des logements familiaux.
- **1 878** sont gérés pour le compte de l'Opérateur National des Ventes (ONV), via un mandat de gestion.
- **1 665** sont des commerces.

L'évolution du patrimoine géré par I3F



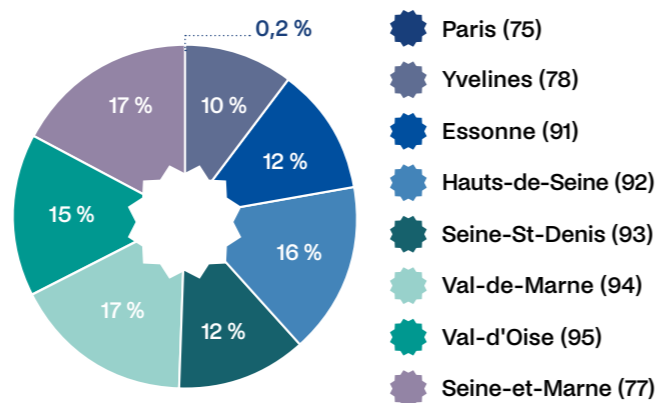
Le patrimoine d'Immobilière 3F est localisé dans les 8 départements d'Île-de-France.

Parc géré par I3F :

Le nombre de logements familiaux par département

DÉPARTEMENTS	Logements conventionnés	Logements non conventionnés	TOTAL
Paris (75)	11 686	3 548	15 234
Yvelines (78)	16 961	1 835	18 796
Essonne (91)	24 625	1 591	26 216
Hauts-de-Seine (92)	16 674	3 093	19 767
Seine-St-Denis (93)	25 541	2 343	27 884
Val-de-Marne (94)	21 804	2 726	24 530
Val-d'Oise (95)	25 174	1 629	26 803
Seine-et-Marne (77)	241		241
TOTAL	142 706	16 765	159 471

La répartition du parc de logements familiaux



1.2. Les investissements

Compte tenu de la réintégration des opérations d'Erigere, suite de la fusion absorption intervenue en octobre 2025 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2025, les comparaisons et évolutions annuelles ne sont pas réalisées à périmètres identiques.

L'INVESTISSEMENT GLOBAL

En 2025, les investissements d'Immobilière 3F représentent 1,2 fois le montant des loyers quittancés.

Au cours de l'exercice, I3F a consacré 82 % de ses investissements dans la production d'une offre nouvelle et 18 % dans l'amélioration et la rénovation du parc existant.

Le montant des travaux immobilisés est quasi équivalent à celui de 2024 (+0,8 %) et s'élève globalement à 1 212 M€ pour l'exercice contre 1 202 M€ l'an dernier :

- **996 M€ pour accroître l'offre de logements neufs (+2,4 %)**
- **216 M€ pour rénover et améliorer le parc existant (-5,6 %).**

LE DÉVELOPPEMENT

Les engagements fonciers

L'année 2025 s'inscrit dans la trajectoire de ralentissement 2024 avec un nombre d'engagements fonciers qui s'élève à **3 649 logements en baisse de 13 % en 2025 après 2 années importantes, notamment 2023 marqué par l'appel à manifestations d'intérêt lancé par Action Logement.**

Ces chiffres sont notamment portés par l'intégration des engagements fonciers contractés par Erigere (704 logements).

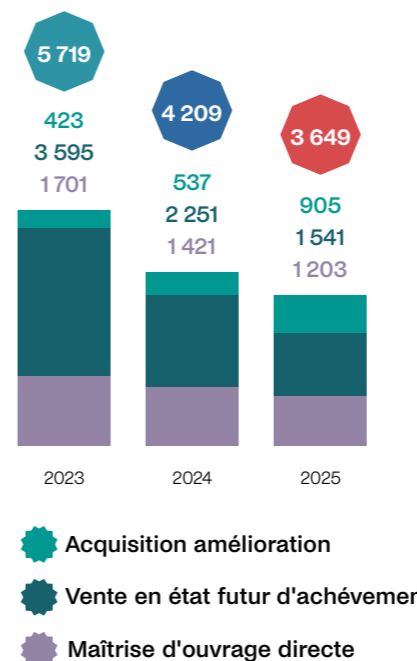
Le taux de Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) représente 42 % du total des engagements contre 56 % l'an dernier.

Bien que la maîtrise d'ouvrage directe de logements neufs diminue de 15,3 % en 2025, les opérations d'acquisitions améliorations ont fortement augmentées de 68,5 % avec 905 logements sous promesse de vente cette année.

En 2025, plusieurs opérations importantes (plus de 50 logements) ont été lancées en MOD, **une situation inédite depuis de nombreuses années.** Parmi elles, notons **plusieurs opérations emblématiques réparties sur tout le territoire francilien.**

- **(93) Romainville, 40 LLS + 22 BRS** : 1^{er} projet développé dans la commune à l'issue d'une consultation
- **(93) Noisy le Grand, 93 LLI** : co MOD avec le promoteur GA sur une solution "hors site"
- **(92) Malakoff 76 LLS et LLI** : projet de transformation de bureaux en logement développé avec la FTI et en co MOD avec 3F Résidences qui réalisera une résidence jeunes actifs
- **(95) Beauchamp, 80 LLS** : 1^{er} projet développé dans la commune, consultation remportée en co MOD avec Eiffage Immobilier et l'ESH Domnis

Les engagements fonciers par nature d'investissement



Les agréments

Avec 4 319 logements agréés en 2025, le nombre d'agréments obtenu a augmenté de 20 % par rapport à 2024 (3 597 agréments) dans 8 départements d'Île-de-France.

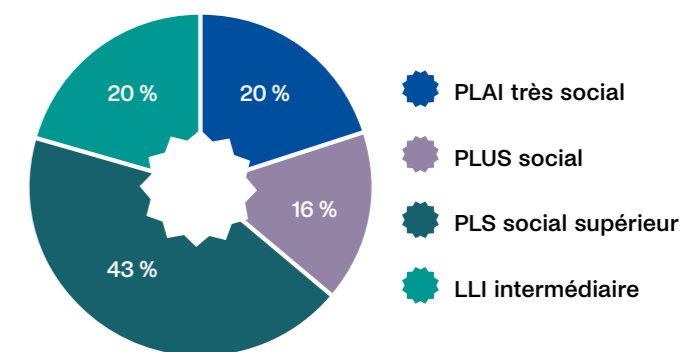
Ensemble toutes catégories confondues, les logements sociaux représentent 80 % des agréments. La part des logements très sociaux représente 20 % des agréments de l'année.

La part de logements sociaux agréés au titre de la reconstitution de l'offre de logements démolis dans le cadre du NPNRU est également de 20 %.

Enfin, la forte proportion d'agrément PLS parmi les logements sociaux est nourrie pour plus de 45 % par les agréments des acquisitions améliorations du patrimoine QWACIO racheté à IN'LI.

Le nombre d'agréments en logement intermédiaire a chuté de 36 % soit 875 logements contre 1 361 en 2024.

Les agréments par catégorie de financement hors accession



LES MISES EN CHANTIER

Avec 5 425 logements lancés, l'année 2025 est une année exceptionnelle en volume de mises en chantier, soit **+33 % par rapport à 2024.**

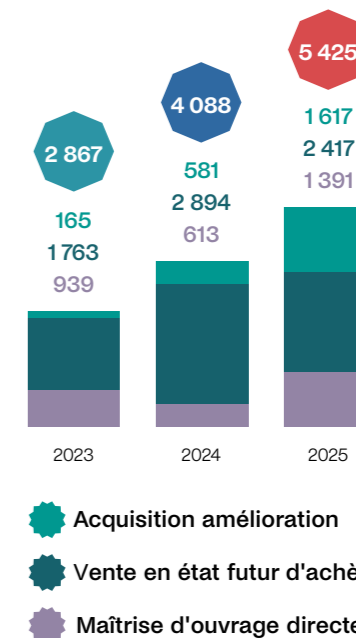
Les opérations de logements neufs en Maîtrise d'Ouvrage Directe (MOD) connaissent une progression importante avec un doublement de la production (+218 %).

Les programmes en Acquisition Amélioration (AA) connaissent une croissance exceptionnelle en 2025. Cette variation est due à un changement de méthode dans la comptabilisation des acquisitions améliorations. Désormais, les OS sont comptabilisés à l'acquisition si le site est occupé. Cela a entraîné un rattrapage des OS des années antérieures.

Parallèlement, les Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) sont restées à un volume soutenu de 2 417 logements, en légère baisse par rapport à 2024, mais toujours portées par l'AMI de 2023.

Les VEFA représentent 45 % des mises en chantier de l'année, les opérations en MOD 26 % et les programmes en AA 30 %.

Les mises en chantier par nature d'investissement

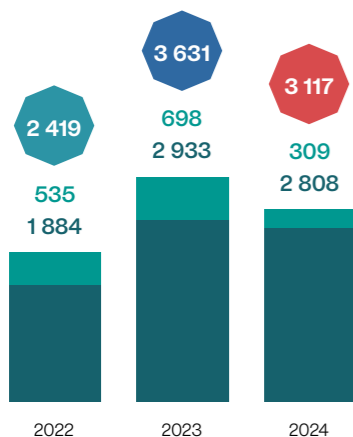


◆ LES ENTRÉES EN GESTION

3 117 logements ont été livrés en 2025 contre 3 631 l'an dernier (-14 %).

90 % des nouveaux logements proviennent de la construction neuve et seulement 10 % de programmes en acquisition amélioration.

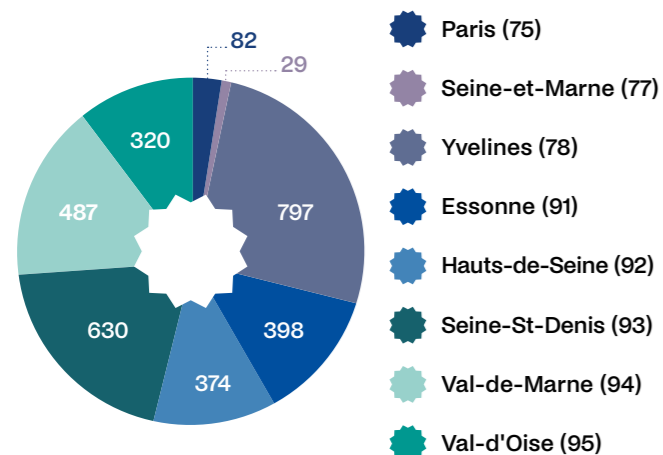
Les entrées en gestion par typologie en nombre



- Acquisition amélioration
- Construction neuve

L'offre nouvelle se répartit comme suit :

Les entrées en gestion par département en nombre



La trajectoire hors site et décarbonation de la construction de 3F

En 2025, 3F a franchi une nouvelle étape dans la transformation de sa manière de construire. Depuis plusieurs années, le groupe s'est donné un objectif simple mais ambitieux : **réduire l'empreinte environnementale de ses opérations tout en améliorant la qualité, la régularité et les délais de production.**

Une trajectoire claire, un mouvement engagé : 28 % des opérations lancées dépassent le seuil des 10 % de modules ou éléments hors site selon les référentiels fixés par l'association de l'association Filière Hors Site France.

Les projets intégrant du hors site incarnent le changement et s'imposent comme une manière de garantir une meilleure qualité d'ouvrage, des chantiers plus propres, et des délais mieux maîtrisés.

Le hors site est utilisé dans des opérations concrètes, réparties sur plusieurs territoires.

Marcoussis (91) – rue Alfred Dubois
Mise en chantier
en conception-réalisation de 32 LLS
via un procédé de préfabrication 3D.



© Lobararchilab3d / Nicolas Lombardi Architecture

Trilport (77) – ZAC de l'Ancre de Lune
Mise en chantier d'une opération mixte thématique et familiale via un processus d'achat innovant, intégrant des procédés de préfabrication 2D et 3D.



© Odile + Guzy

TRILPORT (77), combinant 2D et 3D dans un dispositif d'achat innovant.



Benjamin Fleury & Lieux Fauves © 3F



Benjamin Fleury & Lieux Fauves © 3F

La décarbonation de construction

La décarbonation de construction se joue autant dans l'ingénierie constructive que dans la valorisation des ressources locales.

La convergence entre le hors site et les matériaux bio ou géo sourcés, dessine une perspective nouvelle : **des filières locales plus robustes, des impacts carbone fortement réduits, et des méthodes constructives qui renouent avec les ressources des territoires tout en s'appuyant sur l'innovation industrielle.**

Le développement de la filière hors site et la relocalisation et la décarbonation des matériaux : bois, béton de chanvre, pierre de taille, béton bas carbone, paille, béton de bois, et réemploi sont désormais au cœur de la stratégie du groupe 3F.



Raphaël Gabrion © 3F

PARIS 18° (75) – Chapelle-Charbon

Mise en chantier d'une opération emblématique de 53 LLS pour la filière hors site, intégrant plus de 40 % de préfabrication (poteaux, poutres, gaines, planchers, coursives, FOB, bow-windows).

◆ L'ENTRETIEN ET LA RÉNOVATION DU PARC

Poursuite d'une dynamique soutenue de réhabilitations en 2025.

En 2025, Immobilière 3F a poursuivi un niveau soutenu d'investissements en matière d'entretien et de réhabilitation afin de réduire l'empreinte environnementale de son parc et d'améliorer le cadre de vie des habitants.

**Au total,
2 851 logements ont été réhabilités
au cours de l'exercice.**

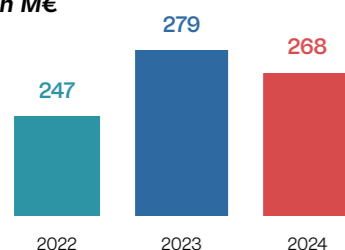
L'entreprise a consacré 268 M€ à l'entretien et à la rénovation de son parc, dont 216 M€ dédiés aux opérations de réhabilitation et de résidentialisation.

Si le nombre de logements mis en chantier connaît une légère baisse par rapport à 2024, **l'activité opérationnelle demeure intense, portée par des interventions sur un patrimoine ancien et souvent complexe, notamment les bâtiments à forte consommation énergétique (classes F ou G).**

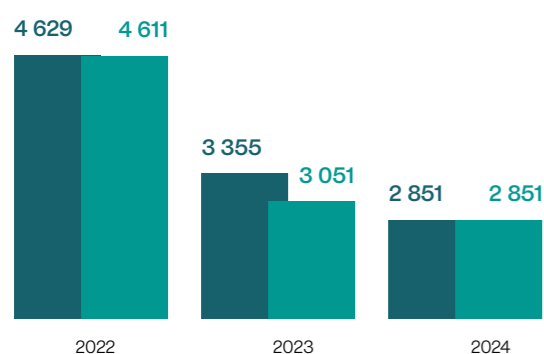
Immobilière 3F maintient également sa dynamique d'innovation afin d'identifier et de déployer des solutions favorisant la résilience du parc face aux aléas climatiques.

Par l'ampleur de ces investissements et cette démarche d'amélioration continue, Immobilière 3F confirme son engagement en faveur de la décarbonation de ses activités, au bénéfice des habitants et du climat. Ces actions sont conduites en partenariat étroit avec les élus locaux et en concertation avec les résidents.

L'amélioration et le gros entretien du patrimoine en M€



Les réhabilitations et réhabilitations thermiques – mises en chantier en nombre de logements



- Réhabilitations
- Réhabilitations thermiques

Face aux enjeux de la transition climatique, Immobilière 3F réaffirme son engagement de décarboner ses activités pour limiter leur impact sur le climat tout en veillant au confort des habitants. Ces interventions sont menées en partenariat avec les élus locaux et en concertation avec les habitants.

3F AFFIRME UNE AMBITION FORTE EN FAVEUR DU CONFORT D'ÉTÉ

À Saint-Cloud, en plaçant le confort d'été au cœur de la réhabilitation de la résidence Porte Jaune comprenant **110 logements**, I3F a réalisé en concertation avec les habitants une opération de transformation résiliente pour le climat de demain.

Pour ce bâtiment "très vitré" des années 1970, il s'agissait de combiner performance thermique, adaptation au changement climatique et qualité de vie des habitants avec notamment la création d'un local refuge climatisé, offrant aux locataires un espace sécurisé et accessible en période de forte chaleur.



Atelier Robain Guéjssse © Jérémie Dubois



© Djuric Tardio Architectes



© Djuric Tardio Architectes

PRIX RÉGIONAL DE LA CONSTRUCTION BOIS 2025

Catégorie "Réhabiliter un logement" : Réhabilitation de la résidence Einbeck, Thiais (94)

Le recours au hors site a permis de relever de nombreux défis architecturaux et techniques pour conférer une nouvelle identité à cet ensemble immobilier de **176 logements** et rendre le lieu plus agréable, en livrant des logements plus confortables et bien isolés.

ARCHITECTES :
Djuric-Tardio Architectes
BUREAUX D'ÉTUDES :
Biotope Associés
Insitu-AENTREPRISES :
GCC / Sybois / Baty'r



MARTINET Photo web

PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ

À Chilly-Mazarin (91) – lors de la réhabilitation de la résidence S'Éloi, la découverte de martinets noirs nichant sur les façades a nécessité d'adapter le projet initial.

Avec l'appui d'un écologue, des mesures d'évitement et de compensation, dont l'installation de nids artificiels, ont été mises en place. Une manière pour Immobilière 3F de réaffirmer son attention à la biodiversité, même en pleine réhabilitation.

◆ LE RENOUVELLEMENT URBAIN

L'ensemble des projets franciliens sont désormais entrés en phase opérationnelle.

Sur les 2 934 démolitions programmées dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), 1 217 ont été réalisées et 262 étaient encore en chantier en 2025.

Les premières opérations de démolition ont débuté aux Érables, à Viry-Châtillon (91). Une deuxième phase a ensuite été engagée à Sevran (93), dans le quartier des Anciennes Beaudottes.

Par ailleurs, l'ANRU a validé le financement d'une démolition complémentaire dans le quartier du Gros Saule, à Aulnay-sous-Bois (93). Ce site accueillera demain un projet de construction neuve, conçu dans une logique de diversification urbaine.

En 2025, l'3F a produit plus de logements neufs en reconstitution de l'offre que de logements prévus en démolition : 3 836 logements PLUS et PLAI viennent ainsi reconstituer l'offre locative sociale conformément à un des objectifs prioritaires de l'ANRU et des services de l'Etat.

En parallèle, Immobilière 3F renforce son engagement dans le Plan Initiative Copropriétés, soutenu, entre autres par l'ANRU et Action Logement. À ce titre, elle poursuit ses actions partenariales à Clichy-sous-Bois (93), au sein de la ZAC du Bas-Clichy, notamment via l'acquisition-amélioration des premiers logements issus de copropriétés dégradées.

Des discussions sont toujours en cours pour définir le niveau d'implication de 3F dans l'Opération de Requalification de Copropriétés Dégradées – Intérêt National de Grigny 2 (91).

◆ 1.3. Les commerces et locaux d'activité

Au 31 décembre 2025, avec 1 665 locaux d'activité contre 1 561 en 2024 le nombre de commerces de proximité a augmenté de 6,6 % contribuant à la vie de quartiers pour le bien-être des habitants. Cette augmentation notable est liée à l'intégration du patrimoine d'Erigere

Les recettes de l'activité ont augmenté de 5,6 %. Ainsi, les loyers et indemnités d'occupation de l'année 2025 s'élèvent à 33,2 M€ pour les locaux commerciaux et professionnels (contre 31,4 M€ en 2024).

◆ 1.4. L'accession sociale à la propriété

◆ LA VENTE DE PATRIMOINES ANCIENS

En 2025, 438 actes authentiques incluant la cession de 157 logements à l'Organisme National des Ventes (ONV) et 28 logements situés à Fresnes vendus en bloc à Essonne Habitat, ont été réalisés en Île-de-France (hors Seine-et-Marne). Cette performance en période de marché atone, illustre notre engagement soutenu envers la vente de logements aux locataires.

Depuis 2009, Immobilière 3F permet aux locataires d'acheter leur logement dans le parc HLM. Cela contribue à augmenter

les fonds propres nécessaires pour financer la construction de nouveaux logements destinés à répondre à la demande croissante de logements locatifs à loyers modérés.

En termes de cession directe,

- 26 % des logements ont été acquis par des locataires de 3F et plus largement 46 % aux locataires de logements sociaux, confirmant l'engagement de 3F en faveur du parcours résidentiel.
- 54 % des ventes ont bénéficié à des acquéreurs privés contre 40 % l'année précédente.
- Enfin, une vente a été réalisée auprès d'un salarié d'Immobilier 3F en 2025.

Cet exercice s'est inscrit dans un cadre réglementaire et financier légèrement plus favorable à l'accession à la propriété, particulièrement pour les locataires du parc social.

La loi de finances 2025 a renforcé le Prêt à Taux Zéro (ouvert à l'ensemble du territoire dès avril, jusqu'à 180 000 € et 50 % du coût pour le neuf sous normes environnementales, plafonds de revenus revalorisés), éligible aux ventes HLM et Prêt Social Location Accession, soutenant ainsi la primo-accession des locataires.

Les taux immobiliers se sont stabilisés entre 3,1 % et 3,5 % (moyenne annuelle ~3,14 %, taux d'usure ~5 %), dans un contexte apaisé par la Banque Centrale Européenne et une inflation modérée, facilitant l'accès au crédit malgré les exigences du Haut Conseil de Stabilité Financière fixant le taux d'effort à 35 %.

Ces évolutions ont participé à améliorer la solvabilité des ménages modestes et les ventes aux locataires, bien que les critères des banques restent sélectifs.

En 2025, 3F demeure 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'Organisme National des Ventes.

◆ L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ DANS LE NEUF

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

Au cours de l'année 2025, cette activité en Île-de-France a navigué dans un environnement économique complexe, avec une inflation modérée (-1,5-2 %), des taux d'intérêt stabilisés autour de 3,1 %, et un contexte politique marqué par la loi de finances renforçant le Prêt à Taux Zéro pour soutenir la primo-accession malgré les tensions foncières régionales.

9 nouveaux programmes pour un total de 315 logements ont été lancés commercialement en Île-de-France tout au long de l'année.

Ces nouveaux programmes sont venus s'ajouter au stock de logements neufs permettant d'atteindre un taux de réservations nettes après désistement de 62 % soit 170 logements pour de 275 réservations brutes. Les désistements enregistrés

sur l'année sont principalement issus de réservation sur des opérations en location accession signés en 2024 et 2025.

146 actes de vente et de location-accession ont été signés ainsi que 46 levées d'options sur des programmes en Location-Accession.

En Île-de-France, Immobilière 3F a conclu 134 contrats de réservation nettes de désistements et formalisé 46 Actes dont

- 18 en Bail Réel Solidaire
- 28 en Vente En Futur Achèvement
- 33 actes de location accession ont été signés et 10 levées d'options ont eu lieu

Parmi ces nouveaux propriétaires âgés en moyenne de 41 ans :

- 53 % étaient précédemment locataires du parc social dont 22 % issu du parc locatif Action Logement,
- 17 % étaient en situation de décohabitation ou hébergés,
- 28 % sont issus du secteur locatif privé,
- 2 % étaient des propriétaires,
- 62 % sont employés par des entreprises du secteur privé comptant plus de 10 salariés.

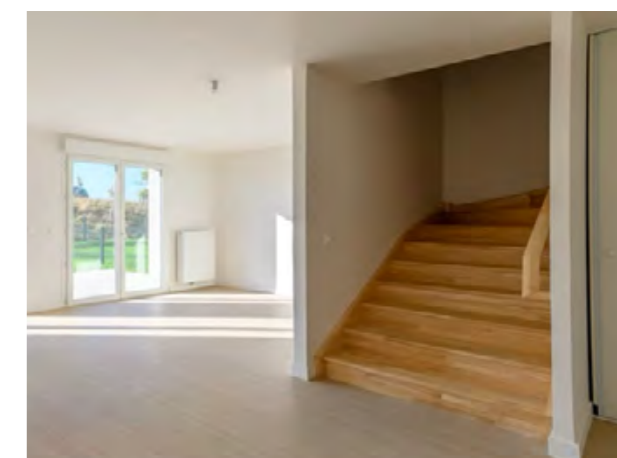
L'ensemble des acquéreurs respectent les critères de revenus requis pour l'accession sociale à la propriété. 73 % d'entre eux avaient des revenus inférieurs aux plafonds spécifiques du dispositif PLUS.

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.

◆ LE RAPPORT D'ACTIVITÉ ACCESSION

Notre organisme a sollicité le 14 janvier 2025 une actualisation de garantie pour un montant d'encours de production de 32 984 609 € et des fonds propres dédiés de 14 639 275 €.

L'encours réel déclaré au 31 décembre 2025 s'élève à 30 133 558 € (cf. annexe 2)



CLAYE-SOUILLY (77 410) – Allée du Béarn et Boulevard de Soave – ZAC Bois des Granges
Construction de 30 maisons individuelles

CACHAN campus (94 230) – Avenue du Président Wilson – Immeuble Canopée, 55 logements et 2 commerces



1.5. Les attributions de logements

LES ATTRIBUTIONS PAR LES CALEOL ET LES CCLI

Les attributions de logements sociaux du groupe 3F sont faites conformément à la réglementation par les **Commissions d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)** qui est l'instance décisionnaire du processus d'attribution des logements locatifs sociaux (LLS).

Au regard de l'enjeu que constitue pour le groupe 3F la commercialisation des **logements locatifs intermédiaires (LLI)** résultants de nombreuses opérations en VEFA livrées suite à l'appel à Manifestation d'Intérêt de 30 000 logements initié par Action Logement, le groupe 3F s'est doté d'une commission spécifique pour assurer une commercialisation rapide et fluide de ces logements en cohérence avec les impératifs de gestion locative, les exigences réglementaires et les attentes des partenaires institutionnels et territoriaux : la **Commission des Candidatures Logements Intermédiaires (CCLI)**.

LES DOSSIERS PRÉSENTÉS ET ACCEPTÉS

La fusion avec Erigere étant intervenue le 1^{er} octobre 2025, les résultats prennent en compte les attributions effectuées au titre de ce nouveau patrimoine à partir de cette date uniquement.

Les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) d'Immobilier 3F ont examiné 7,5 % dossiers de plus en 2025.

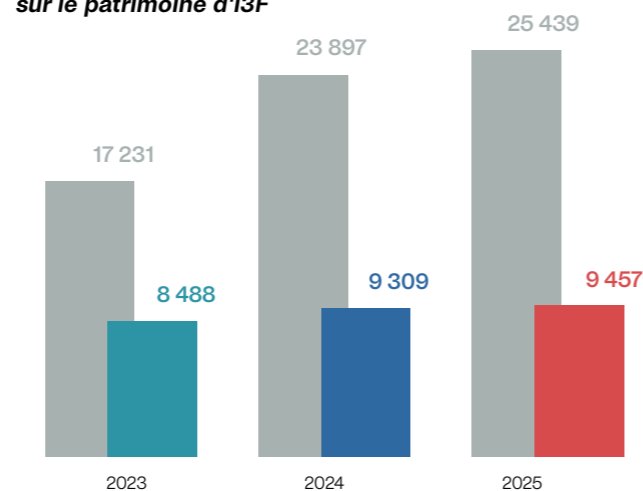
25 439 demandes contre 23 897 l'an dernier ont été présentées ; 36 % d'entre elles ont été acceptées soient 8 487 candidatures contre 9 309 en 2024

Les Commissions de Candidatures Logements Intermédiaires (CCLI) nouvellement créées ont reçu 2 178 demandes et en ont accepté 44 % soit 970 candidatures.

Cela représente 2,7 dossiers pour un logement en CALEOL et 2,3 en CCLI



Les dossiers présentés / acceptés sur le patrimoine d'I3F



● Présentés en CALEOL et en CCLI
● Acceptés en CALEOL et en CCLI

Depuis 2024, tous les dossiers des candidats proposés par les réservataires sont présentés en CALEOL y compris ceux ayant refusé le logement avant le passage en commission.

L'OFFRE DE LOGEMENT

Parmi les 9 457 attributions de 2025,

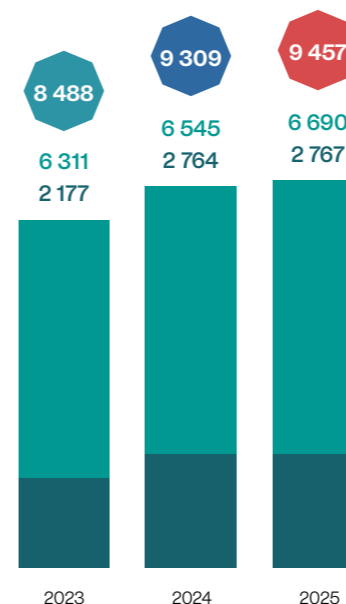
- 2 787 dans des logements neufs, soit 29,2 % (29,6 % en 2024).
- 1 601 attributions dans des logements intermédiaires en 2025, soit 17 % du total.
- 34,4 % attributions de logements intermédiaires dans les logements neufs, 10 % dans le parc existant.
- 19,6 % en QPV, 80,4 % hors QPV.

La progression constatée en 2025 est due essentiellement à la mise en location de logements neufs qui représentent près de 30 % des attributions 2025 et à l'intégration du parc d'Erigere au 4^e trimestre.



Badia Berger Architectes © Florent Michel

Les dossiers acceptés



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

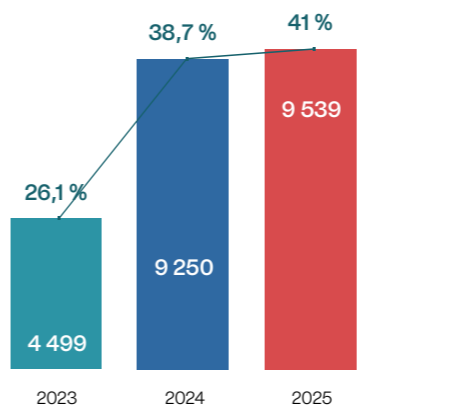
LES DOSSIERS REFUSÉS

Les dossiers désignés par un réservataire, pour lesquels les candidats n'ont pas répondu lors de l'instruction ou qui ont refusé le logement, ont été soumis à la CALEOL et pris en compte dans cet indicateur.

41 % des dossiers présentés en CALEOL ont été refusés, ce qui représente 1,3 point de progression par rapport à 2024

40 % des logements Intermédiaires ont également été refusés. Sur les 2 178 dossiers présentés, 863 ont été refusés. Par ailleurs, 19 % de désistements (184) ont été enregistrés après acceptation des candidatures par la CCLI.

La part des dossiers refusés en % des dossiers présentés



● En % des dossiers refusés
● Nombre de dossiers refusés

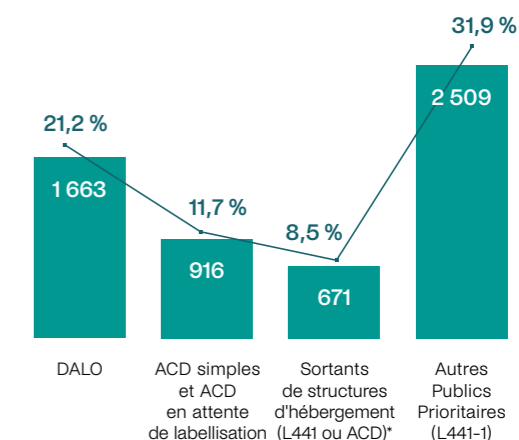
LES ATTRIBUTIONS À DES PUBLICS PRIORITAIRES

70,5 % des attributions de logements locatifs sociaux ont été faites à des demandeurs prioritaires au titre du Droit Au Logement Opposable ou relevant de critères de priorité et d'urgence définis par les Accords Collectifs Départementaux (ACD) ou encore l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH).

21,2 % des attributions de logement contre 20,3 % en 2024 ont été réalisées au bénéfice des ménages éligibles au DALO.

5 539 attributions ont été réalisées en faveur des ménages prioritaires (hors LLI), 37,25 % contre 29,53 % en 2024.

La répartition des ménages prioritaires* sur les attributions LLS hors LLI



● Part en % du total des attributions
● Nombre de candidatures acceptées

* 120 personnes sortant de structures d'hébergement d'urgence sont également les prioritaires au titre des ACD pour d'autres motifs dont les enfants par exemple.

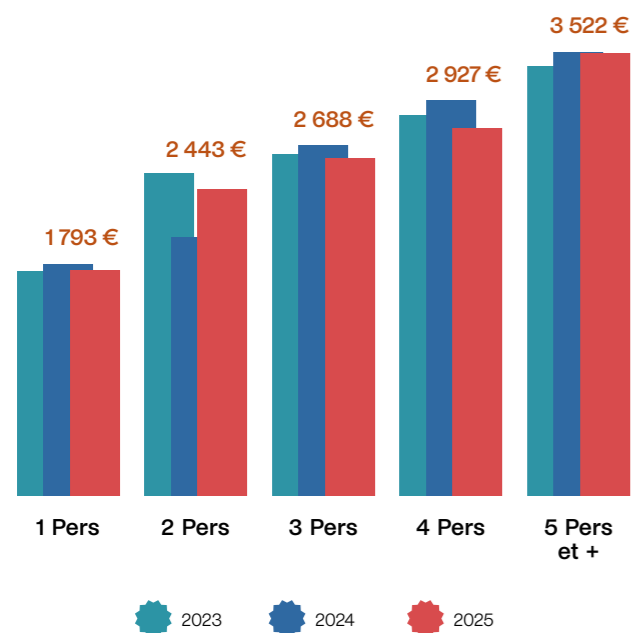
◆ LE REVENU MENSUEL ET REVENU LE FISCAL MOYEN

Le revenu mensuel moyen des ménages acceptés sur le patrimoine d'ISF en 2025 s'élève à 2 658 € contre 2 494 € l'an dernier pour les nouveaux locataires d'un logement social ou intermédiaire.

Le taux d'effort moyen consenti pour le paiement du loyer est de 24 % en LLS et de 28 % en LLI.

L'augmentation moyenne des revenus de 6,6 % correspond en majorité aux nouveaux habitants de logements intermédiaires dont les barèmes de ressources pour l'attribution et la définition des loyers sont plus élevés.

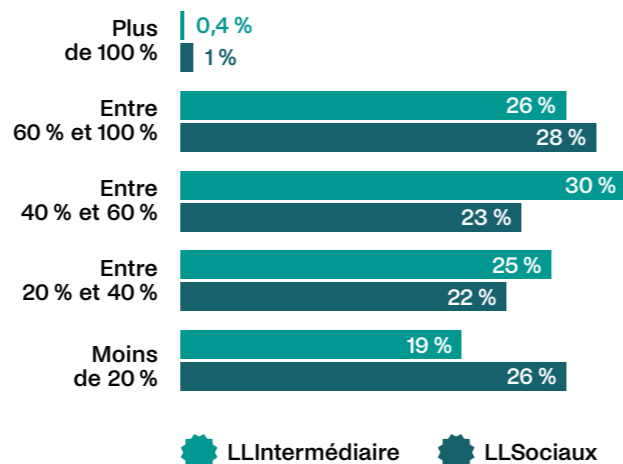
Le revenu mensuel moyen par foyer en LLS



En 2025, le revenu fiscal moyen des nouveaux locataires de LLS ou LLI est de 20 571 € pour mémoire, il était de 19 153 € l'an dernier.

Plus de 70 % des ménages (71 % en LLS et 74 % en LLI) ont un revenu fiscal de référence inférieur à 60 % du plafond applicable à leur logement.

La part des ménages attributaires / plafonds de ressources retenus

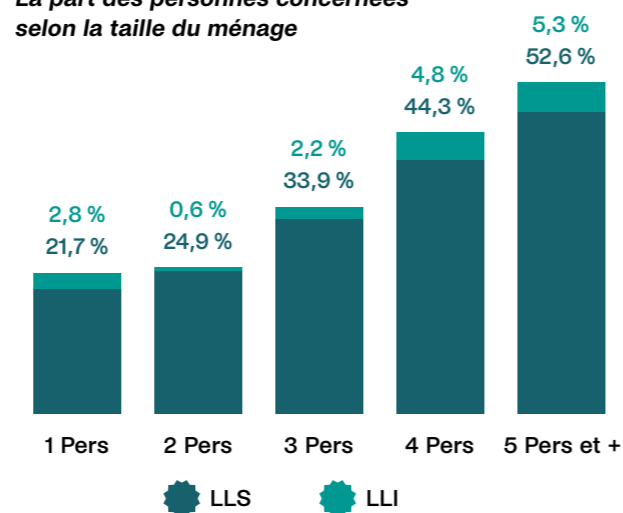


◆ LE NOMBRE DE MÉNAGES SOUS LE SEUIL DE PAUVRETÉ

En 2025, 31 % des nouveaux locataires de LLS ont des revenus mensuels par unité de consommation inférieurs au seuil de pauvreté. Seuls 2,5 % des ménages logés en LLI sont concernés.

La part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté selon la définition de l'INSEE augmente en fonction de la taille de la famille.

La part des personnes concernées selon la taille du ménage

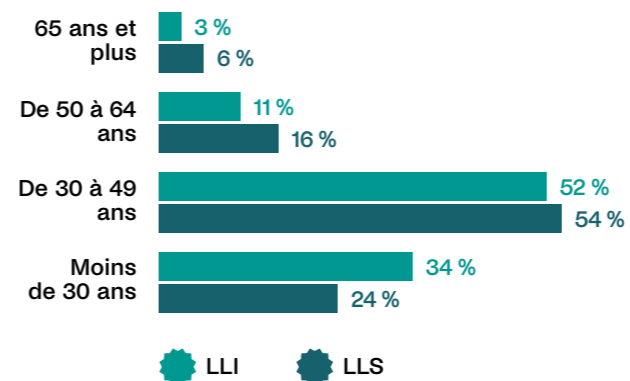


Une personne seule est considérée comme vivant sous le seuil de pauvreté si ses revenus sont inférieurs à 1 288 € par mois. Pour le calcul de ce seuil, pour les ménages de plus d'une personne, l'INSEE utilise la règle des unités de consommation (UC).

◆ L'ÂGE DES CANDIDATS ACCEPTÉS

Les jeunes de moins de 30 ans représentent 24 % des attributions en LLS et 34 % en LLI.

L'âge des candidats acceptés

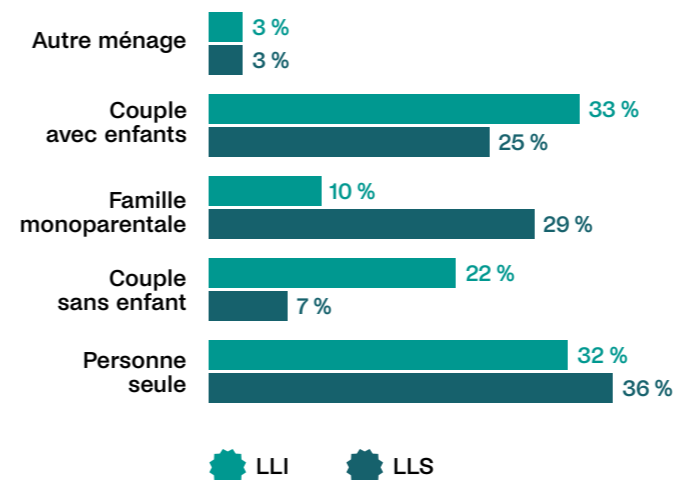


Le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,5 personnes en LLS et de 2,4 en LLI

- 36 % personnes attributaires d'un LLS vivent seules comme 32 % des bénéficiaires d'un LLI
- 25,9 % des attributions de l'année ont bénéficié à des familles monoparentales

Le profil des ménages en LLI est très différent : moins de personnes seules, beaucoup plus de couples sans enfant (22 % en LLI contre 7 % en LLS) et avec enfants, et beaucoup moins de familles monoparentales (10 % contre 29 % en LLS).

La composition des ménages



◆ LE LOGEMENT DES SALARIÉS

En 2025, tous désignataires confondus, 72 % des logements ont été attribués à des ménages dont le demandeur ou le codemandeur sont salariés d'entreprises (74,7 % en 2024).

En 2025, 21 attributions ont bénéficié à des salariés de 3F en Île-de-France dont 3 attributions réalisées selon les nouvelles modalités mises en place pour l'attribution des logements aux salariés de l'entreprise, en lien avec Action Logement.

Parallèlement, 4 alternants en situation d'urgence ont pu être orientés vers des structures de 3F Résidences.

◆ 1.6. La rotation et la vacance dans le parc

Si le taux de rotation reste stable à 5,19 %, contre 5,17 % en 2024, le taux de vacance (hors vacance technique) a légèrement augmenté passant de 0,98 % à 1,14 % en 2025.

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 entreprises 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 2025, le taux de vacance des parkings s'établit à 14,3 % contre 12,9 % en 2024. Les parkings provenant du patrimoine d'Erigere connaissent une vacance plus importante.

1.7. Le quittancement

LES LOYERS

En prenant en compte le patrimoine d'Erigere, les loyers quittancés ont progressé de 19,8 % en 2025. Ils s'élèvent à 992 M€ soit +164 M€ dont 107 M€ proviennent d'Erigere. Hors coût de la RLS, les loyers se seraient élevés à 1 021,8 M€.

Hors Erigere, le total des loyers a augmenté de 6,8 % en 2025 soit +57 M€ supplémentaires.

Cette augmentation est liée aux livraisons et à l'acquisition de nouveaux logements ainsi l'augmentation générale des loyers conventionnés, plafonnée à 3,26 % au 1^{er} janvier 2025, minorées des cessions et des démolitions.

LA RÉDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITÉ – RLS

En décembre 2025, la RLS a bénéficié à près de 34 700 locataires soit 25,4 % des logements conventionnés loués contre 26,6 % en décembre 2024.

Le montant moyen de la RLS en 2025 a été de 67 € par mois contre 76 € en moyenne en 2024.

L'AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT – APL

Fin 2025, près de 46 700 locataires ont bénéficié des APL, soit 34,2 % des logements conventionnés loués. Le montant moyen mensuel de l'APL est de 257 € en décembre 2025, soit un niveau supérieur de 23 € à celui de 2024. Il représente en moyenne 40,8 % du quittancement des locataires concernés.

LE SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ – SLS

L'enquête SLS au 1^{er} janvier 2025 a concerné près de 42 700 locataires chez I3F, soit 33,9 % des logements conventionnés (hors patrimoine Erigere).

En décembre 2025, 2 770 locataires étaient assujettis au SLS soit 2,2 % des logements conventionnés au 1^{er} janvier 2025 (données hors Erigere). Le montant moyen mensuel du SLS est de 219 € (périmètre hors Erigere) en décembre 2025 soit 12 € de moins qu'en décembre 2024.

LES CHARGES LOCATIVES

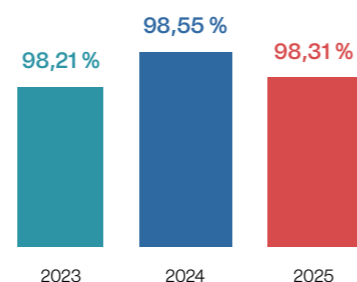
En 2025, les charges locatives 2024 récupérées s'élèvent en moyenne annuelle à 2 022 € par logement pour les logements collectifs et à 551 € par logement pour les logements individuels.

- Les charges récupérables de chauffage s'élèvent en moyenne à 687 € par an.
- Le coût de l'eau est en moyenne de 616 € par an et par logement.

LE 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 2025 le taux de recouvrement correspond à 98,3 % du montant des quittancements contre 98,5 % l'an dernier.

Les encaissements sur le quittancement de l'année



1.8. La qualité de service

L'ENQUÊTE NOUVEAUX ENTRANTS

L'enquête mensuelle réalisée par téléphone auprès des nouveaux locataires confirme un niveau de satisfaction stable, avec des taux supérieurs à 80 %.

- La satisfaction globale des prestations est à 87,1 % (86,8 % en 2024), celle du logement à 86,6 % et celle de la résidence à 90,3 %.
- 88,6 % des nouveaux locataires se déclarent satisfaits des échanges et de l'accompagnement lors de l'attribution de leur logement (88,4 % en 2024) et 93,4 % sont satisfaits de leur rendez-vous de signature.
- La satisfaction relative au déroulement de l'état des lieux d'entrée se maintient à des niveaux supérieurs à 87 %.
- L'état général des parties communes et des espaces extérieurs se stabilise à 87,4 % (87,9 % en 2024) et la propreté à 82,6 % (83 % en 2024).
- Enfin, le taux de recommandation atteint 93,3 %.

LE SERVICE CLIENTÈLE

En 2025, le Service Clientèle a reçu 1,091 million appels : 565 407 appels ont été traités par les chargés de relation clientèle et 112 728 par le serveur vocal en self-service.

Les campagnes d'appels sortants se sont développées avec 4 522 actions réalisées (4 228 en 2024), illustrant une démarche proactive auprès des locataires.

La répartition des flux évolue vers une dominante administrative (60 % administratifs / 40 % techniques).

La satisfaction clients continue de progresser :
4,2/5 pour les demandes administratives (4 en 2024)
3,9/5 pour les demandes techniques (3,7 en 2024)

Malgré une pression accrue sur les flux, l'année 2025 se caractérise par une amélioration de la satisfaction client, un développement marqué des actions sortantes et une meilleure accessibilité globale au service.

L'ESPACE LOCATAIRE

En 2025, l'espace locataire confirme son succès avec 82 % de comptes locataires ouverts renforcé par l'intégration d'Erigere. Les usages digitaux se développent : près d'un locataire sur deux reçoit ses avis d'échéance en version dématérialisée.

686 000 paiements par carte bancaire ont été réalisés via l'espace locataire qui témoigne de l'adoption croissante des services en ligne.

La montée en puissance se poursuit grâce à de nouvelles fonctionnalités : paiement en ligne du dépôt de garantie pour 4 sociétés, accès autonome à des documents (attestation de compte à jour, DPE, consommation calorifique annuelle) et nouvelle politique de gestion des données de la bourse d'échange. Plus de 234 000 comptes actifs ont généré 7,5 millions de visites en 2025.

LA CONCERTATION LOCATIVE

En 2025, la concertation locative a été particulièrement dynamique, avec plusieurs avancées significatives pour améliorer la relation bailleur et locataires.

La charte de réhabilitation, élaborée en concertation avec les associations représentatives, a été signée avec la CLCV, cosignée par la CLCV, l'AFOC et l'UNLI. Cette charte servira de base à des expérimentations sur des sites pilotes, afin d'améliorer la communication et l'information des locataires pendant toute la durée des travaux.

La sortie anticipée des réseaux câblés a également été encadrée par un protocole francilien incluant un arrêt de facturation, une offre préférentielle Orange et un accompagnement de proximité pour les locataires concernés.

Les travaux sur l'individualisation des frais de chauffage ont permis d'ajuster la clé de répartition, tout en faisant émerger des attentes fortes concernant l'accès aux données de consommation et l'accompagnement des habitants.

Enfin, l'intégration d'Erigere a conduit à clarifier les pratiques en matière de reconnaissance et de dialogue avec les collectifs représentatifs de locataires et a permis d'intégrer trois nouveaux représentants (CNL, CLCV, INDECOSA CGT) dans les conseils de concertation locatives centraux.

En résumé 2025 marque une étape structurante de la concertation locative, alliant innovations pratiques et dialogue renforcé avec les locataires.



PHOTOHEGUE 3F

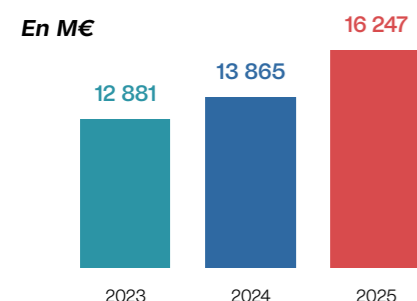
2. LES ÉTATS FINANCIERS D'IMMOBILIÈRE 3F

2.1. L'examen des comptes et résultats

LE BILAN

À fin 2025, le total du bilan s'élève à 16 247 M€ en hausse de 17,2 % par rapport à 2024.

Cette augmentation significative du bilan s'explique par l'intégration du patrimoine d'Erigere et les investissements importants réalisés par Immobilière 3F en 2025 pour le développement de son parc et son amélioration.



L'actif net immobilisé s'élève à 15 333 M€. Il représente 94,4 % du total du bilan en 2025 soit un niveau comparable à l'an dernier.

Au 31 décembre 2025,

- les fonds propres s'élèvent à 6 099 M€ et représentent 37,5 % du passif.
- le capital social d'Immobilière 3F s'élève à près de 893 M€.
- Les dettes s'élèvent à 9 947 M€ et se composent pour l'essentiel d'emprunts à hauteur de 9 252 M€.

LES LOYERS

Les loyers 2025 sont en progression de 19,8 % et s'élèvent à 992 M€ (+164 M€ dont 107 M€ proviennent d'Erigere) par rapport à 2024.

Hors Erigere, la hausse des loyers sur 2025 a été de 57 M€ soit une croissance de 6,8 % vs 2024.

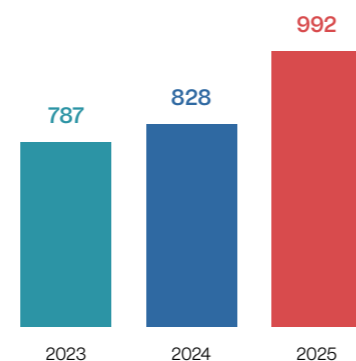
Cette variation s'explique notamment par :

- Les livraisons de logements neufs,
- L'acquisition de nouveaux logements,
- La revalorisation générale des loyers conventionnés plafonnée à 3,26 %, au 1^{er} janvier 2025.

Hors coût de la RLS, les loyers se seraient élevés à 1 021,8 M€.

Les loyers des commerces représentent 3,3 % des loyers totaux soit 33,2 M€.

Le montant des loyers en M€



LE CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires de la société a évolué de 18,4 % ; son évolution corrélée à celle des loyers s'explique par les mêmes raisons.

Il atteint 1 361 M€ en 2025 (+164 M€) et inclut les récupérations de charges locatives, les prestations de services et les produits de l'accession sociale à la propriété dans le neuf.

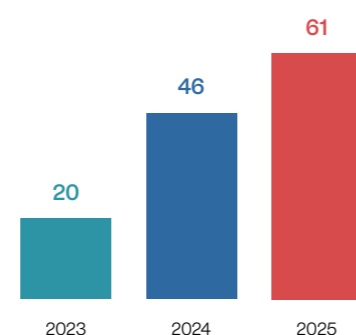
Outre l'évolution des loyers, le montant des charges locatives récupérables s'élève à 326,6 M€ en 2025.

L'AUTOFINANCEMENT

L'autofinancement net intègre les produits et charges exceptionnels ainsi que l'impôt sur les sociétés. Il s'établit à 60,7 M€ en 2025 soit 6,1 % des loyers contre 5,6 % en 2024.

Cette légère progression s'explique notamment par des annuités d'emprunts qui progressent légèrement moins rapidement que les loyers.

L'autofinancement net en M€



La marge brute locative représente 78,2 % des loyers quit-tancés en 2025 soit un niveau supérieur de 0,8 point à 2024 traduisant la bonne maîtrise des charges locatives ; les dépenses de Gros entretien ne progressent que de 4,4 % en un an alors que les loyers ont augmenté de près de 20 % sur la même période avec l'intégration d'Erigere.

Les annuités d'emprunts nettes d'intérêts immobilisés progressent de 17,2 % par rapport à 2024 et s'élèvent à 422,2 M€ (+62 M€).

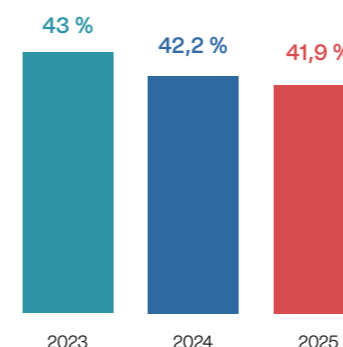
La charge d'intérêts nette des intérêts immobilisés augmente de 16,6 % soit 31,2 M€ vs 2024 sous l'effet de l'intégration d'Erigere.

Cependant, elle bénéficie de la baisse du taux du livret A entre 2024 et 2025.

Pour mémoire, le taux de rémunération du livret A était de 3 % en 2024, de 2,4 % au 1^{er} février 2025 et de 1,70 % au 1^{er} août 2025.

L'amortissement des emprunts augmente également de 17,9 % et s'établit à 30,8 M€ vs 2024 sous l'effet de l'intégration d'Erigere et du mécanisme de double révisabilité qui, en période de baisse du livret A, augmente la part de l'annuité consacrée au remboursement de l'emprunt.

Les annuités financières rapportées aux loyers, nettes des produits financiers en M€



124,5 M€ ont été payés en 2025 en taxe pour les taxes foncières, les taxes sur les bureaux / commerces. L'évolution de ces taxes dépend des taux fixés par les collectivités (communes, intercommunalités, départements, région), de la variation de la valeur locative cadastrale basée sur l'inflation ainsi que des sorties d'exonérations.

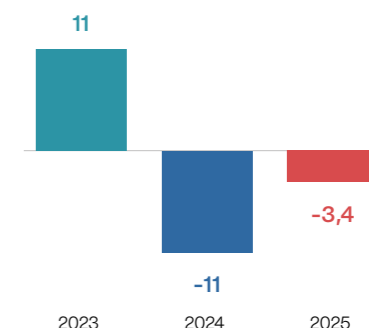
L'autofinancement est positivement impacté par :

- Les dégrèvements d'impôts obtenus qui se sont élevés à 15,3 M€ en 2025 soit 9,5 M€ de moins qu'en 2024. En 2024, le niveau des dégrèvements obtenus était exceptionnellement haut du fait notamment d'obtentions non récurrentes.
- Les produits de CEE qui sont de 2,8 M€ soit un niveau moindre de plus de moitié à 2024. Cette variation négative s'explique notamment par des critères d'octroi devenus plus contraignants.
- Les autres produits locatifs (antennes relais, location de parkings via des concessionnaires...) ont atteint 9,2 M€ en 2025 soit 2,4 M€ de plus qu'en 2025.

LES RÉSULTATS

Le résultat net s'établit à -3,4 M€. Il est toutefois en hausse de 7,8 M€ par rapport à 2024 grâce à la variation positive de l'autofinancement net et des produits de ventes d'actifs dont les apports viennent compenser partiellement l'impact défavorable lié aux surplus d'amortissement des immeubles par rapport aux amortissements financiers.

Le résultat net en M€



La marge sur vente d'actifs s'établit à 76,5 M€ en hausse de 22,9 M€ par rapport à 2024 (+42,6 %). Cette variation positive s'explique principalement par l'intégration des ventes sur le patrimoine Ex-Erigere (68 ventes aux personnes physiques et 62 à l'ONV en bloc).

Dans le résultat comptable, les amortissements techniques des immeubles viennent remplacer les amortissements financiers des prêts – qui eux, sont pris en compte dans l'autofinancement net :

- les amortissements techniques des immeubles s'établissent à 377,3 M€ en hausse de 63,4 M€ par rapport à 2024 en lien avec l'intégration d'Erigere (+38,4 M€) et le développement du patrimoine
- les amortissements de prêt – présents dans le calcul de l'autofinancement mais neutralisés dans le calcul du résultat, ont augmenté de 30,8 M€ par rapport à 2024.

Le résultat d'exploitation a augmenté de 27,1 % ; il est de 117,1 M€ contre 92,1 M€ l'an dernier.

Le résultat financier négatif est constitué pour l'essentiel des charges d'intérêts des emprunts ; il s'élève à -237,6 M€ contre -203,6 M€ en 2024 soit une charge supérieure de 34 M€ par rapport à l'exercice précédent.

LA TRÉSORERIE

La trésorerie nette des concours bancaires courants s'élève à 142 M€.

Les dettes intègrent des lignes de crédit court terme à hauteur de 140 M€.

2.2. Les comptes de résultat et bilan

Pour rappel, le réel 2024 n'intégrait pas Erigere.

Le compte de résultat / format budgétaire

En milliers d'euro	Réel 2025	Réel 2024	Réel 2025 / Réel 2024	
			K€	%
Loyers quittancés	992 255	828 223	164 032	19,8 %
Autres produits locatifs	9 200	6 824	2 376	34,8 %
Pertes sur créances irrécouvrables	-15 234	-10 329	-4 905	47,5 %
Ecart sur charges récupérables	-11 295	-11 121	-174	1,6 %
Produits locatifs nets	974 926	813 598	161 328	19,8 %
Frais de personnel de proximité NR	-40 117	-34 826	-5 291	15,2 %
Charges externes de gestion locative NR	-104 986	-86 137	-18 849	21,9 %
Etat des lieux nets	-22 111	-18 994	-3 117	16,4 %
Entretien- réparations	-20 608	-15 521	-5 087	32,8 %
Autres charges externes de gestion locative	-62 268	-51 622	-10 646	20,6 %
Gros entretien locatif	-51 697	-49 504	-2 193	4,4 %
Surcoût travaux amiante	-1 798	-1 673	-125	7,5 %
Charges brutes locatives	-198 598	-172 139	-26 459	15,4 %
Marge brute locative	776 328	641 459	134 869	21,0 %
Impôts et taxes	-124 493	-108 394	-16 099	14,9 %
Annuités d'emprunts	-422 187	-360 138	-62 049	17,2 %
Intérêts des emprunts bruts	-244 378	-214 332	-30 046	14,0 %
Intérêts compensateurs	0	0		
Intérêts immobilisés	25 124	26 280	-1 156	-4,4 %
Amortissement des emprunts locatifs	-202 933	-172 086	-30 847	17,9 %
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM	19 727	20 106	-379	-1,9 %
Autres produits divers	4 758	11 182	-6 424	-57,4 %
Frais de personnel administratifs	-140 728	-126 748	-13 980	11,0 %
Coûts administratifs et de structure	-36 784	-29 199	-7 585	26,0 %
Charges externes administratives et de structure	-36 776	-29 199	-7 577	25,9 %
Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM	-8	0	-8	
Autres charges diverses	-4 621	-2 661	-1 960	73,7 %
Autres charges et produits de gestion courante	-928	245	-1 173	-478,6 %
Cotisations CGLLS et ANCOLS	-22 433	-21 543	-890	4,1 %
Produits financiers nets	6 819	10 680	-3 861	-36,2 %
Autres charges sur l'autofinancement	-720 870	-606 472	-114 398	18,9 %
Autofinancement courant	55 458	34 987	20 471	58,5 %
Eléments exceptionnels de l'autofinancement	4 912	11 626	-6 714	-57,8 %
Impôt sur les sociétés	366	-285	651	-228,2 %
Autofinancement net	60 736	46 328	14 408	31,1 %
(Amortissement des emprunts locatifs)	202 933	172 086	30 847	17,9 %
Variation du stock d'intérêts compensateurs	0	0		
Amortissements techniques	-377 278	-313 838	-63 440	20,2 %
Amortissements exceptionnels	-3 146	-2 303	-843	36,6 %
Pertes sur remplacement ou démolitions	-1 640	-2 264	624	-27,5 %
Reprise sur subv. d'investissement	42 266	37 823	4 443	11,7 %
Marge sur ventes d'actifs	76 548	53 675	22 873	42,6 %
Marge sur ventes aux locataires	74 295	47 766	26 529	55,5 %
Marge sur autres ventes d'actifs	2 253	5 909	-3 656	-61,9 %
Dotations nettes aux provisions d'exploitation	-1 561	-4 814	3 253	-67,6 %
Dotation nette de provisions clients	-4 577	-4 071	-506	12,4 %
Dotation nette de provisions pour gros entretien	5 624	1 963	3 661	186,4 %
Dotation nette à la provision retraite	-1 879	-2 975	1 096	-36,8 %
Dotations nettes aux autres provisions d'exploitation	-730	269	-999	-370,9 %
Dotations nettes aux provisions financières	0	0	0	-100,0 %
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles	-2 306	2 081	-4 387	-210,8 %
Résultat net	-3 447	-11 224	7 777	-69,3 %

Le bilan actif au 31 décembre 2025

En milliers d'euro	2025	2024
Immobilisations incorporelles	191 000	112 270
Baux	178 921	100 222
Autres	12 080	12 048
Immobilisations corporelles	11 967 708	10 226 463
Terrains	3 410 623	3 069 551
Immeubles de rapport	8 544 155	7 144 045
Autres immobilisations corporelles	12 931	12 867
Immobilisations corporelles en cours	2 426 260	2 012 726
Terrains	1 636 575	1 403 616
Immeubles de rapport	537 616	337 590
Travaux d'amélioration	233 756	247 770
Acomptes terrains	18 313	23 750
Immobilisations financières	748 097	735 960
Participations, parts sociales et créances	722 557	719 094
Autres prêts et divers	25 540	16 866
Total actif immobilisé	15 333 065	13 087 419
Stocks et en cours	94 227	63 505
Créances locataires et acquéreurs	205 006	147 398
Subventions à recevoir	331 407	264 621
Autres créances diverses	126 012	115 314
Valeurs mobilières de placement	2 047	2 047
Disponibilités, placements et comptes rémunérés	150 269	181 058
Total actif circulant	908 967	773 944
Comptes de régularisation actif	5 171	3 347
Total actif	16 247 203	13 864 711

Le bilan passif au 31 décembre 2025

En milliers d'euro	2025	2024
Capital	892 569	706 809
Primes d'émission, de fusion et d'apport	213 883	82 796
Réserves et report à nouveau	3 908 546	3 828 614
Résultat de l'exercice	-3 447	-11 224
dont résultat résultant de l'activité SIEG	-47 843	-46 624
Sous total situation nette	5 011 551	4 606 994
Subventions	1 084 382	953 579
Amortissements dérogatoires et autres	3 011	3 011
Total fonds propres	6 098 943	5 563 584
Provisions pour gros entretien	20 542	22 601
Provisions pour risques et autres charges	54 584	48 954
Total provisions pour risques et charges	75 126	71 554
Emprunts	9 251 833	7 502 376
Intérêts courus non échus	117 349	107 227
Concours bancaires courants	10 032	13 159
Dépôts et cautionnements reçus	80 818	69 798
Autres dettes	486 879	456 336
Total dettes	9 946 912	8 148 895
Comptes de régularisation passif	126 222	80 677
Total passif	16 247 203	13 864 711

● Le compte de résultat / format comptable

En milliers d'euro	2025	2024
Ventes	10 048	12 891
Loyers	994 506	830 373
Récupération de charges locatives	326 602	278 924
Prestations de services	30 165	27 197
Chiffre d'Affaires	1 361 322	1 149 386
Autres produits et transferts de charges	60 219	57 184
Achats stockés et variations de stocks	-12 770	-11 549
Achats de fournitures et produits	-130 420	-109 174
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	-198 699	-169 937
Gros entretien	-78 290	-72 760
Autres services extérieurs	-101 521	-82 976
Frais de personnel	-198 866	-175 335
Impôts et taxes foncières	-182 296	-158 686
Dotations aux amortissements techniques	-377 278	-313 838
Dotation nette aux provisions d'exploitation	-1 561	-4 814
Pertes sur créances irrécouvrables	-16 203	-10 329
Autres charges de gestion courante	-6 527	-5 099
Résultat d'exploitation	117 110	92 074
Produits financiers nets	6 985	10 927
Intérêts des emprunts	-244 544	-214 579
Dotations nettes aux provisions financières	0	0
Résultat financier	-237 559	-203 652
Marge sur cessions d'actifs	76 548	53 675
Pertes sur remplacements ou démolitions	-1 640	-2 264
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels	-3 146	-2 303
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles	-2 305	2 081
Reprises sur subventions	42 266	37 823
Autres charges et produits exceptionnels	4 912	11 626
Résultat exceptionnel	116 636	100 639
Impôt sur les Sociétés	366	-285
Résultat net	-3 447	-11 224
dont résultat relevant de l'activité SIEG	-47 843	-46 624
dont résultat relevant de l'activité hors SIEG	44 396	35 400

● 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 2024	98,59	0	5 530 737,89	0,100
exercice 2023	138,30	0	5 684 732,50	0,140
exercice 2022	315,24	0	10 148 041,65	0,319

* 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 les 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 11 260,98 €, correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement. L'impôt supporté en raison desdites dépenses et charges s'élève à 2 815,24 €.

● 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	12 613					6 510
Montant total des factures concernées	15 128 628	20 766 692	2 018 711	2 901 706	3 068 697	28 755 806
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0,81 %	1,11 %	0,11 %	0,16 %	0,16 %	1,54 %
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			3 862			
Montant total des factures exclues			3 614 045			
(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	979					
Montant total des factures concernées	3 794 956	213 286	267 703	518 339	11 912 010	12 911 337
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice	8,82 %	0,50 %	0,62 %	1,20 %	27,67 %	29,99 %
(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	2020	2021	2022	2023	2024
I Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	368 303 949,60	432 503 931,20	483 363 921,60	617 214 544,00	706 808 512,00
b) Nombre d'actions émises*	24 230 523	28 454 206	31 800 258	40 606 220	55 415 764
c) Nombre d'obligations convertibles en actions	0	0	0	0	0
II Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffre d'affaires hors taxe	979 080 254,28	996 020 343,25	1 034 836 934,22	1 095 542 165,82	1 149 386 044,87
b) Bénéfices avant impôt, amortissements et provisions	500 549 548,10	377 246 282,30	365 892 370,89	282 554 243,78	268 204 020,68
c) Impôts sur les bénéfices	1 476 575,88	668 083,04	460 801,60	27 570,40	285 457,93
d) Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	273 629 050,07	134 260 620,31	122 152 409,21	11 306 901,69	-11 223 987,53
e) Montant des bénéfices distribués	7 366 078,99	8 650 078,62	10 148 356,89	5 684 870,80	5 530 836,48
III Résultat des opérations réduit à une seule action²					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions	20,60	13,23	11,49	6,96	4,83
b) Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	11,29	4,72	3,84	0,28	-0,20
c) Dividende versé à chaque action ¹	0,304	0,304	0,319	0,140	0,100
IV Personnel					
a) Nombre de salariés	2 480	2 553	2 593	2 603	2 641
b) Montant de la masse salariale	104 692 425,81	111 715 773,33	114 370 701,70	117 566 893,72	121 735 484,91
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres, etc)	46 313 660,63	48 877 580,56	48 493 164,06	51 192 898,61	53 599 840,11

⁽¹⁾ Pour l'exercice dont les comptes seront soumis à l'assemblée générale des actionnaires, indiquer le montant des bénéfices dont la distribution est proposée par le conseil d'administration, le directoire ou les gérants.

⁽²⁾ Si le nombre des actions a varié au cours de la période de référence, il y a lieu d'adapter les résultats indiqués et de rappeler les opérations ayant modifié le montant du capital.

* Le nombre d'actions figurant sur l'année 2024 correspond à celui à la date de l'Assemblée Générale N+1 actant la distribution de dividendes. Le nombre d'actions à fin 2024 était de 46 500 560.

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 2025.

3. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

En 2025, deux faits majeurs ont marqué la gouvernance de l'entreprise :

- **Immobilier 3F a acquis, le 2 janvier 2025, 89,35 % des actions de la société Erigere (17 000 logements), devenant ainsi son actionnaire de référence.**

Erigere a fait l'objet d'une opération de fusion-absorption par Immobilier 3F le 1^{er} octobre 2025, avec un effet rétroactif comptable et fiscal au 1^{er} janvier 2025. Elle a été dissoute sans liquidation et l'intégralité de son patrimoine a été transmis à la société Immobilier 3F.

Ce rapprochement répond aux enjeux définis par Action Logement Immobilier, visant notamment à renforcer l'offre de service liée aux enjeux spécifiques en mutualisant les moyens et les outils pour accroître les capacités d'intervention, à renforcer les compétences et les savoir-faire des équipes au bénéfice des territoires d'Île-de-France, à raviver un dialogue social en multipliant les initiatives de proximité sur le terrain.

Cette opération de fusion-absorption a été conduite conformément aux dispositions du Code de commerce, du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'aux règles spécifiques régissant les sociétés anonymes d'habitation à loyer modéré.

Six nouveaux administrateurs ont été nommés au conseil d'administration, portant temporairement le nombre de ses membres de 18 à 24 (hors représentants des salariés et censeur), conformément aux dispositions de l'article L. 225-95 du Code de commerce et du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les mandats de ces six nouveaux administrateurs ont été fixés pour une durée de trois ans et arriveront à échéance lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Les six nouveaux administrateurs se sont vu proposer d'intégrer les comités spécialisés du conseil d'administration de la société.

- **Immobilier 3F a concomitamment cédé à Action Logement Immobilier le 2 janvier 2025 100 % de ses actions détenues dans Clairsienne.**

Ces deux opérations s'inscrivent dans la réorganisation territoriale des sociétés de la région Île-de-France et Nouvelle Aquitaine du Groupe Action Logement Immobilier. La société Clairsienne a fait l'objet en 2025 d'une fusion-absorption par la société Domofrance, filiale d'Action Logement Immobilier.

- **3.1. Les mandats et fonctions exercés 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. Les conventions visées à l'article L.225-37-4,2° du code de commerce**

Les conventions visées à l'article L. 225-37-4, 2° du code de commerce, sont présentées dans le rapport spécial des commissaires aux comptes.

- **3.3. Les délégations en cours de validité en 2025, 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 : 25 juin 2025

Plafond global de l'augmentation : 79 000 000 €

Durée de la délégation : jusqu'au 24 août 2027

Utilisation de la délégation : délibération du conseil d'administration du 25 juin 2025 décidant d'une augmentation de capital d'un montant de 42 521 635 €

- **3.4. Le capital et les actionnaires**

À la clôture de l'exercice 2025, le capital social de la société est composé de 58 721 637 actions, d'une valeur nominale de 15,20 €, représentant un capital total de 892 568 882 €, dont 97,79 % est détenu par Action Logement Immobilier.

Au cours de l'exercice 2025, la société a procédé à trois augmentations de capital, détaillées ci-après :

- Lors de son assemblée générale extraordinaire du 8 janvier 2025, la société a décidé une augmentation de capital de 149 720 000 €. Cette augmentation de capital a été intégralement souscrite par Action Logement Immobilier, pour un montant de 135 511 100 €. À l'issue de cette opération, le capital social a été porté à 842 319 612 €.
- Dans le cadre de l'opération de fusion-absorption de la société Erigere par Immobilier 3F, l'assemblée générale extraordinaire du 25 juin 2025 a décidé une augmentation de capital de 7 727 634 € portant celui-ci à 850 047 247 € prenant effet au 1^{er} octobre 2025.
- Sur délégation conférée par l'assemblée générale extraordinaire du 25 juin 2025, le conseil d'administration réuni le même jour a décidé une augmentation de capital d'un montant de 42 521 635 € portant celui-ci à 892 568 882 € prenant effet le 15 décembre 2025.

À la clôture de l'exercice 2025 le capital social de la société était réparti comme suit :

	Nombre d'actions	%
Catégorie 1 : Actionnaire de référence	57 426 397	97,79 %
Catégorie 2 : Collectivités territoriales	5 511	NS
Catégorie 3 : Représentants des locataires	3	NS
Catégorie 4 : Autres actionnaires	1 289 726	2,20 %
Total	58 721 637	100 %

3.5. Les modifications et actualités liées à la composition du conseil d'administration

Au cours de l'exercice écoulé, les modifications et les actualités liées à la composition du conseil d'administration ont été les suivantes :

Le mandat d'administrateur de Fabrice LE SACHÉ a été renouvelé pour une durée de trois ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Le mandat d'administratrice d'Emmanuelle PERNES a été renouvelé pour une durée de trois ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Le mandat d'administratrice d'Aurélië FRIONNET a été renouvelé pour une durée de trois ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Monsieur José-Michaël CHENU a été nommé en remplacement de Joseph LASERRE, dont le mandat d'administrateur est arrivé à expiration lors de l'assemblée générale du 25 juin 2025, pour une durée de trois ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Le département du Val-d'Oise a été nommé en remplacement du département de la Seine-Saint-Denis dont le mandat d'administrateur est arrivé à expiration lors de l'assemblée générale du 25 juin 2025, pour une durée de trois ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Le mandat de censeur de Monsieur Edouard MAGDZIAK est arrivé à expiration lors de l'assemblée générale du 25 juin 2025, et n'a pas été renouvelé.

La fusion-absorption de la société Erigere par Immobilière 3F a eu pour conséquence de faire évoluer la gouvernance de la société, conformément aux dispositions de l'article

L. 225-95 du Code de commerce et du Code de la Construction et de l'Habitation.

Six nouveaux administrateurs et un censeur ont été nommés au conseil d'administration à effet du 1er octobre 2025, portant temporairement le nombre de ses membres de 18 à 24 (hors représentants des salariés et censeur), à savoir :

Monsieur Marc SAUVAGE a été nommé comme administrateur pour une durée de trois ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Madame Laurianne DIJOL a été nommée comme administratrice pour une durée de trois ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Madame Mariam KHATTAB a été nommée comme administratrice pour une durée de trois ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Monsieur Marc PARROT a été nommé comme administrateur pour une durée de trois ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Monsieur Hassani SOULAIMANA a été nommé comme administrateur pour une durée de trois ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Monsieur Michel DUCOURTIEUX a été nommé comme administrateur pour une durée de trois ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Monsieur Jean-François ASTRUC a été nommé en qualité de censeur pour une durée de trois ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

3.6. Le conseil d'administration et les comités

LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2025

Le conseil d'administration est composé de 27 membres :

Fabrice LE SACHÉ, *Président*
 Christian BONNET, *Vice-président*
 Jean TOURNOUX, *Représentant permanent d'Action Logement Immobilier*
 Emmanuel FOURNIER, *Administrateur*
 Vincent MENUET, *Administrateur*
 Cécile MARTIN, *Administratrice*
 Carole BELLADONNA, *Administratrice*
 Emmanuelle PERNES, *Administratrice*
 Aurélië FRIONNET, *Administratrice*
 Sébastien BENET, *Administrateur*

José-Michaël CHENU, *Administrateur*
 Marc SAUVAGE, *Administrateur*
 Marc PARROT, *Administrateur*
 Laurianne DIJOL, *Administratrice*
 Mariam KHATTAB, *Administratrice*
 Michel DUCOURTIEUX, *Administrateur*
 Hassani SOULAIMANA, *Administrateur*
 Sabine FLEISCHEL, *Représentante permanente de la Caisse d'Epargne Île-de-France*
 Hervé GICQUEL, *Représentant permanent du Département du Val-de-Marne*
 Marie-José RAYMOND ROSSI, *Représentante permanente du Département de Paris*
 Alexandre PUEYO, *Représentant permanent du Département du Val d'Oise*
 Joëlle GRILLE, *Représentante des locataires, élue CLCV*
 Maria-Blancia FERNANDEZ, *Représentante des locataires, élue CNL*
 Jean-Luc BIZEUL, *Représentant des locataires, INDECOSA-CGT*
 Nathalie CHACE, *Représentante des salariés cadres, élue FO*
 Stéphane RAULET, *Représentant des salariés, non cadres, élu CGT*
 Jean-François ASTRUC, *Censeur*

LA COMPOSITION DES COMITÉS SPÉCIALISÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2025

Comité d'orientation stratégique

Fabrice LE SACHÉ, *Président du comité*
 Christian BONNET
 José-Michaël CHENU
 Sébastien BENET
 Carole BELLADONNA
 Vincent MENUET
 Aurélië FRIONNET

Comité d'audit et des comptes

Jean TOURNOUX, *Président du comité*
 Emmanuel FOURNIER
 Aurélië FRIONNET
 Cécile MARTIN
 Hassani SOULAIMANA
 Jean-François ASTRUC
 Erik BOULOIS, *Commissaire aux comptes*
 Hélène KERMORGANT, *Commissaire aux comptes*

Comité des investissements

Emmanuelle PERNES, *Présidente du comité*
 Carole BELLADONNA
 Hervé GICQUEL
 Jean TOURNOUX

Marc PARROT
 Hassani SOULAIMANA
 Maria-Bianca FERNANDEZ / Joëlle GRILLE / Jean-Luc BIZEUL

Comité des nominations et rémunérations

Fabrice LE SACHÉ, *Président du comité*
 Christian BONNET
 Jean TOURNOUX
 Aurélië FRIONNET

Comité de suivi des attributions et des politiques sociales

Christian BONNET, *Président du comité*
 Fabrice LE SACHÉ
 Emmanuel FOURNIER
 Carole BELLADONNA
 Alexandre PUEYO
 Michel DUCOURTIEUX
 Jean-Luc BIZEUL
 Joëlle GRILLE
 Maria-Bianca FERNANDEZ

Comité de suivi des achats

Aurélië FRIONNET, *Présidente du comité*
 Fabrice LE SACHÉ
 Maria-Bianca FERNANDEZ
 Joëlle GRILLE
 José-Michaël CHENU
 Emmanuelle PERNES
 Marc SAUVAGE
 Michel DUCOURTIEUX

3.7. Les commissaires aux comptes

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

- La société RSM France en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire et la société GRANT THORNTON en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant. Leurs mandats ont été renouvelés par l'Assemblée Générale Ordinaire du 25 juin 2025, pour une durée de 6 ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2030.
- La société KPMG SA en qualité de deuxième Commissaire aux Comptes titulaire et la société MAZARS SA en qualité de deuxième Commissaire aux Comptes suppléant. Leurs mandats ont été renouvelés par l'Assemblée Générale Ordinaire du 25 juin 2025, pour une durée de 6 ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2030.

3.8. La direction générale

La direction générale d'I3F est assurée par Valérie Fournier depuis juillet 2020. Son mandat a été renouvelé en 2023, pour une durée de 3 ans, venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

3.9. L'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.

3.10. La mention des succursales existantes

La liste des treize établissements et succursales d'Immobilière 3F au 31 décembre 2025 est consultable ci-dessous :

N°	Adresse	SIREN / SIRET
1	159 rue Nationale 75 013 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 boulevard de la Paix 78 100 Saint-Germain en Laye	552 141 533 00406 RCS VERSAILLES
5	1 rue du Pré Chambry 91 200 Athis-Mons	552 141 533 00703 RCS ÉVRY
6	176 bis rue Gallieni 92 100 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 avenue de Verdun 93 130 Noisy-le-Sec	552 141 533 00745 RCS BOBIGNY
9	5 rue Charles de Gaulle 94 140 Alfortville	552 141 533 00794 RCS CRÉTEIL
10	12 av. de Budenheim 95 600 Eaubonne	552 141 533 00455 RCS PONTOISE
11	4 - 6 place des Sarrazines 41 000 Blois	552 141 533 00737 RCS BLOIS
12	29 rue Jules Ferry 95 110 Sannois	552 141 533 00893 RCS PONTOISE
13	2 rue des Cordeliers 95 300 Pontoise	552 141 533 00901 RCS PONTOISE

Il est précisé qu'un nouvel établissement a été ouvert en 2026 au 88 avenue de France, 75013 Paris en vue de l'installation du nouveau siège social.





ANNEXES

ANNEXE 1

● Les mandats et fonctions exercées par les mandataires sociaux au cours de l'exercice 2025

● Fabrice LE SACHÉ

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

● Christian BONNET

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Vice-Président
NEOLIA (SA D'HLM)	Vice-Président
SACHA (Société Anonyme de Coordination Habitat et Aménagement du Doubs)	Vice-Président
3F GRAND EST (SA D'HLM)	Administrateur

● Jean TOURNOUX

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

● Vincent MENUET

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

● Emmanuel FOURNIER

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administrateur
E2F (SAS)	Président
NIBELUNG GROUP	Membre du conseil de surveillance
PÔLE HABITAT FFB GRAND PARIS	Membre du bureau

● Aurélie FRIONNET

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

● José-Michaël CHENU

Société	Mandat / Fonction
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administrateur
JP2A	Président
FFB IDF	Membre du bureau
FONDATION DU PATRIMOINE	Délégué départemental Côtes d'Armor

● Sébastien BENET

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administrateur
KNOCK (SAS)	Directeur Général
PROACTIVE IMMO (SAS)	Président
WYL LABS (SAS)	Directeur Général
COOPRO (SAS)	Président
FNAIM HAUTE GARONNE	Président Administrateur fédéral

● Cécile MARTIN

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administratrice
ESPACIL (SA)	Administratrice

● Carole BELLADONNA

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administratrice
3F RESIDENCES (SA d'HLM)	Vice-Présidente
CAISSE NATIONALE DES ALLOCATIONS FAMILIALES (CNAF)	Représente du personnel au CA Conseillère en politique sociale Secrétaire adjointe CSE Secrétaire CSSCT

● Emmanuelle PERNES

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administratrice
URBANIS (SAS)	Présidente
ACAD	Vice-Présidente

● Sabine FLEISCHEL

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

● **Marie-José RAYMOND ROSSI**

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Représentante permanente du département de Paris au conseil d'administration
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

● **Hervé GICQUEL**

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

● **Marc PARROT**

Société	Mandat / Fonction
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administrateur
3F RESIDENCES (SA d'HLM)	Administrateur et membre de la CAO
SEQENS SOLIDARITES (SA d'HLM)	Administrateur

● **Marc SAUVAGE**

Société	Mandat / Fonction
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administrateur
MSH (SAS)	Président
ENTREPRISE SAUVAGE (SAS)	Président
LE MOULIN DE L'ABBE BERSON	Président
SC MRINVEST	Gérant

● **Laurianne DIJOL**

Société	Mandat / Fonction
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administratrice
GROUPE ALBARON (SAS)	Présidente
IN'LI (SA)	Administratrice
FFB GRAND PARIS	Administratrice
GCCP SYNDICAT	Administratrice
UZENIUM	Gérante

● **Mariam KHATTAB**

Société	Mandat / Fonction
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administratrice
FONDATION IAD	Administratrice
MOZAIK RH (SAS)	Directrice générale
MOUVEMENT IMPACT FRANCE	Administratrice

● **Hassani SOULAIMANA**

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

● **Michel DUCOURTIEUX**

Société	Mandat / Fonction
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administrateur
ACTION LOGEMENT FORMATION	Administrateur
SOLENDI EXPENSION (SA)	Administrateur
CONSEIL SOCIAL DE L'USH	Vice-président
IN'LI SUD-OUEST	Administrateur

● **Jean-Luc BIZEUL**

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

● **Maria-Bianca FERNANDEZ**

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

● **Joëlle GRILLE**

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

● **Nathalie CHACE**

Société	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administratrice Salariée (Coordinatrice relation filiales à la DSI)

● **Stéphane RAULET**

Société	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administrateur Salarié (Gardien d'immeuble)

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

● **Joseph LASERRE**

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administrateur
DOUMER HOLDING (SAS)	Président
DOUMER COUVERTURE (SARL)	Gérant
DOUMER METAL (SAS)	Président
DOUMER PLOMBERIE (SARL)	Gérant
GRUPE DOUMER (SCI)	Gérant

● **Florence LAROCHE**

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Représentante Permanente du département de la Seine Saint Denis au conseil d'administration

◆ **Direction Générale d'I3F**

● **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



Bedia Berger Architectes © Florent Michel

ANNEXE 2

Le rapport sur l'activité d'accession pour l'exercice 2025, 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 rapport sur l'activité d'accession pour l'exercice 2025, 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 1^{er} 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 14 janvier 2025 une actualisation de garantie pour un montant d'encours de production (A) de 32 984 609 euros, et des fonds propres dédiés (B) de 14 639 275 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 21 mars 2025 du conseil d'administration de la SGAHLM.

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

- Encours réel déclaré au 31/03/2025 : 30 533 122 euros
- Encours réel déclaré au 30/06/2025 : 30 408 103 euros
- Encours réel déclaré au 30/09/2025 : 26 098 791 euros
- Encours réel déclaré au 31/12/2025 : 30 133 558 euros

Les indicateurs de production

Notre organisme d'Hlm a engagé en 2025 les opérations suivantes :

● Les projets en OS en 2025 :

ARPAJON – Essentiel :

43 PSLA (OS du 14/12/2025)

CHILLY-MAZARIN – Initial :

14 PSLA
(Acquisition en VEFA pour revente en PSLA du 25/06/2025)

BONDY – Aurore :

54 PSLA et 4 VEFA (OS du 30/06/2025)

AUBERVILLIERS – Elixir :

29 VEFA (OS du 07/11/2025)

● Programmes livrés en 2025 :

SAINT-DENIS – Passage du Pont :

18 PSLA (vente en bloc)

● Programmes en cours de chantier en 2025 :

BAGNOLET – Green Square :

29 VEFA

ORSAY – Aquarelle :

47 PSLA et 17 VEFA

PLAISIR – Résidence Pietra :

21 BRS

CLICHY-SOUS-BOIS – Avenir :

48 VEFA

COLOMBES – Europa :

26 BRS

PARIS – Amelot :

39 VEFA

VILLIERS-SUR-MARNE – Villa des Capucines :

14 BRS

ARCUEIL – Résidence Côté Arche :

11 VEFA

Le tableau ventilation des produits

N° de compte	Produits	Total des produits (à ventiler)	Ventilation					
			Gestion locative ⁽⁴⁾	Accession/ lotissement ⁽⁵⁾ Garantie SGAHLM ⁽⁶⁾	Sans garantie SGAHLM	Gestion des prêts accession	Autres activités ⁽⁷⁾	Structure et divers non ventilables ⁽⁸⁾
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récup. charges loc.)	1 180 855 007,91	1 118 526 388,04	21 463 903,05	22 254 113,35	0,00	23 465 467,76	-4 854 864,29
70 (net de 709)	Produits des activités :							
701	Ventes d'immeubles	10 048 176,40		1 812 602,98	8 235 573,42			
704	Loyers	994 506 475,08	994 015 346,72	264 946,42	225 910,76		271,18	
705	Produits de concession d'aménagement							
706	Prestations de services	11 912,44					11 912,44	
708	Produits des activités annexes	30 153 516,46	4 243 037,87				10 947 515,11	14 962 963,48
71	Production stockée (ou déstockage)	29 629 838,29		19 381 094,60	10 248 743,69			
72	Production immobilisée	43 936 760,79	22 006 953,53		3 533 601,64		9 598 116,30	8 798 089,32
74	Subventions d'exploitation	1 395 559,80	1 043 354,27					352 205,53
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	18 137 482,00	18 137 482,00					
autres 781	Autres reprises	38 148 206,31	37 595 666,14	4 819,68			108 138,41	439 582,08
791	Transferts de charges d'exploitation	8 728 847,02	8 743 849,66	254,83				-15 257,47
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	6 158 233,32	32 740 697,85	184,54	10 283,84		2 799 514,32	-29 392 447,23
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS							
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun							
	PRODUITS FINANCIERS	7 342 502,39	127 240,25	0,00	45,35	0,00	46 568,71	7 168 648,08
761	Des participations	2 903 938,23						2 903 938,23
762	Des autres immobilisations financières	101 540,08						101 540,08
763-764	Des autres créances et valeurs mob. de placement	2 567 050,21						2 567 050,21
765-766-768	Autres	376 627,04	127 240,25				46 568,71	202 772,73
786	Reprises sur dépréciations et provisions							
796	Transferts de charges financières							
767	Produits nets sur cessions de VMP	1 393 346,83						1 393 346,83
	PRODUITS EXCEPTIONNELS	206 450 797,05	184 799 504,76	0,00	0,00	0,00	0,00	21 651 292,29
771	Sur opérations de gestion	15 927 563,13	15 698 495,46					229 067,67
	Sur opérations en capital :							
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	122 730 907,28	101 745 772,58					20 985 134,70
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	44 102 310,17	44 102 310,17					0,00
778	Autres	19 350 078,56	19 321 488,64					28 589,92
787	Reprises sur dépréciations et prov. exceptionnelles	4 339 937,91	3 931 437,91					408 500,00
797	Transferts de charges exceptionnelles							
	SOUS-TOTAL (1)	1 394 648 307,35	1 303 453 133,05	21 463 903,05	22 254 158,70	0,00	23 512 036,47	23 965 076,08
	Excédent de récupération des charges (2)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES PRODUITS (A)	1 394 648 307,35	1 303 453 133,05	21 463 903,05	22 254 158,70	0,00	23 512 036,47	23 965 076,08
	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)	1 398 095 541,65	1 205 836 305,65	21 606 900,37	22 888 712,83	0,00	27 076 546,20	120 687 076,60
	RESULTAT (A-B)	-3 447 234,30	97 616 827,40	-142 997,32	-634 554,13	0,00	-3 564 509,73	-96 722 000,52
OPTIONNEL	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)		-93 085 253,30	-1 789 357,01	-1 847 390,21			-96 722 000,52
	Résultat après ventilation "structure et divers..." (A-B+C)	-3 447 234,30	4 531 574,10	-1 932 354,33	-2 481 944,34		-3 564 509,73	

(1) Égal 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 (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.

Le tableau ventilation des charges

N° de compte	Charges	Total des charges non récupérables (à ventiler)	Ventilation					Structure et divers non ventilables ⁽⁸⁾
			Gestion locative ⁽⁴⁾	Accession/ lotissement ⁽⁵⁾		Gestion des prêts accession	Autres activités ⁽⁷⁾	
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
	CHARGES D'EXPLOITATION	1 052 449 910,17	886 417 071,67	21 378 513,46	22 217 288,26	0,00	27 061 546,20	95 375 490,58
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers							
60 (net de 6092)	Achats stockés :							
601	Terrains							
602	Approvisionnements	102,95	102,95					
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat							
603	Variation des stocks :							
6031	Terrains	21 296 243,96		5 651 322,12	15 644 921,84			
6032	Approvisionnements							
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat							
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires							
605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	21 103 593,08		14 915 183,40	6 188 409,68			
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)							
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)							
606	Achats non stockés de matières et fournitures	4 847 145,46	3 874 055,60	392,47	1 116,60		26 262,73	945 318,06
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	22 066 282,00	22 066 282,00					
61-62 (nets 619-629)	Services extérieurs	201 551 337,45	175 492 506,28	675 231,25	252 793,49		1 652 026,76	23 478 779,67
63	Impôts, taxes et versements assimilés	147 943 654,30	136 357 782,50	9 727,74	34 861,75		2 148 896,16	9 392 386,15
64	Charges de personnel	175 787 805,57	98 556 988,25	1 973,05			21 152 569,53	56 076 274,74
6811-6812	Dotations aux amortissements	377 277 543,73	372 928 492,13				1 142 562,65	3 206 488,95
	Dotations aux dépréciations et provisions :							
6816	Dépréciations d'immobilisations	1 587 721,08	1 587 721,08					
6817	Dépréciations d'actifs circulants	41 314 924,66	40 085 784,29	5 209,26	25 022,05		762 905,04	436 004,02
68157	Provisions pour gros entretien	12 513 236,00	12 513 236,00					
Autres 6815	Autres provisions	2 430 719,28	172 377,39				44 557,16	2 213 784,73
654	Pertes sur créances irrécouvrables	16 202 822,30	16 199 823,39				2 998,91	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	6 526 778,35	6 581 919,81	119 474,17	70 162,85		128 767,26	-373 545,74
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun							
	CHARGES FINANCIERES	244 901 355,33	240 313 914,55	228 386,91	280 954,54	0,00	0,00	4 078 099,33
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions							
661	Charges d'intérêts	244 543 526,05	239 956 085,27	228 386,91	280 954,54			4 078 099,33
667	Charges nettes sur cessions de VMP							
664-665-666-668	Autres charges financières	357 829,28	357 829,28					

N° de compte	Charges	Total des charges non récupérables (à ventiler)	Ventilation					Structure et divers non ventilables ⁽⁸⁾
			Gestion locative ⁽⁴⁾	Accession/ lotissement ⁽⁵⁾		Gestion des prêts accession	Autres activités ⁽⁷⁾	
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	89 815 113,25	67 810 627,15	0,00	390 470,03	0,00	15 000,00	21 599 016,07
671	Sur opérations de gestion	7 314 592,92	7 194 076,62					120 516,30
	Sur opérations en capital :							
675	VNC des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	49 659 197,75	28 674 063,05				0,00	20 985 134,70
678	Autres	23 050 634,12	23 002 299,02		470,03	0,00	15 000,00	32 865,07
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations	5 375 188,46	5 375 188,46					
6872-6875	Dotations aux provisions	4 415 500,00	3 565 000,00		390 000,00			460 500,00
691	Participation des salariés aux résultats							
Autres 69	Impôts sur les bénéfices et assimilés	-365 529,38						-365 529,38
	SOUS-TOTAL (1)	1 386 800 849,37	1 194 541 613,37	21 606 900,37	22 888 712,83	0,00	27 076 546,20	120 687 076,60
	Insuffisance de récupération des charges (2)	11 294 692,28	11 294 692,28					
	TOTAL DES CHARGES	1 398 095 541,65	1 205 836 305,65	21 606 900,37	22 888 712,83	0,00	27 076 546,20	120 687 076,60
	Dont charges sur exercices antérieurs (C / 672) (3)	609,80	2 225,75					-1 615,95

(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