

Qu'avons-nous fait ici ?



365 jours chez
Immobilière Rhône-Alpes



Partenaire des collectivités locales, Immobilière Rhône-Alpes apporte une réponse adaptée aux besoins de logements de chaque territoire.



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

En 2018, Immobilière Rhône-Alpes gère près de 18 900 logements dans la Région, ce qui fait d'elle une intervenante majeure du secteur HLM. Aujourd'hui, la société est implantée dans 7 départements et 174 communes dont Lyon, Annecy, Annemasse et Grenoble. Sa filiation avec le Groupe lui permet de mener des projets ambitieux et durables, de relever des défis environnementaux et technologiques et d'assurer sa mission première, loger les personnes les plus modestes.



un patrimoine de
18 862
logements



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

“La Région Rhône-Alpes est très active, très innovante. Nos locataires ressemblent à notre région, leurs besoins évoluent. Non seulement nous répondons à cela mais nous anticipons de nouveaux besoins.”

ANNE-SOPHIE PANSERI, Présidente Immobilière Rhône-Alpes



3F Immobilière Rhône-Alpes

Groupe ActionLogement

Nous faisons battre le cœur des centres-villes

En signant la convention du plan « Action cœur de ville » pour Tarare, nous partons à la conquête d'une nouvelle dynamique pour cette ville située aux portes du Beaujolais. Ce plan (5 milliards d'euros sur 5 ans) piloté par l'État et soutenu par Action Logement vise à redonner de l'attractivité aux communes de tailles moyennes. **Pour Tarare, nous y contribuerons avec une offre nouvelle de logements et des conditions de vie améliorées.**

Nous avons donné une deuxième vie à un site emblématique

Désaffecté depuis des années, l'hôtel de Nice a été démoli, laissant place à un nouveau bâtiment qui accueille désormais 23 logements sociaux au cœur de Lyon (2^e). **Ce projet complexe mené par nos équipes a été qualifié par le maire de « défi architectural » et « d'exemple de mixité sociale ».** Inscrit dans la continuité urbaine et historique du site, il s'intègre parfaitement dans son environnement.



La réhabilitation de notre patrimoine

Grâce au dispositif de prêts de haut de bilan bonifiés mis en place par la Caisse des Dépôts et Action Logement, nous intensifions notre activité de rénovation. Comment ? **En poursuivant l'amélioration des performances thermiques de nos logements** afin d'éradiquer les plus énergivores. Il s'agit d'un projet ambitieux qui nous permet d'intervenir sur près de 2000 logements en trois ans.



“L'innovation fait partie de notre culture et de notre quotidien. Nous cherchons sans cesse de nouvelles solutions qui faciliteront la vie de nos locataires.”

ANNE WARSMANN, Directrice Générale Immobilière Rhône-Alpes

SAINTE-FOY-LÈS-LYON NOS SERVEURS INFORMATIQUES CHAUFFENT L'EAU D'UNE RÉSIDENTENCE

Dans l'une de nos résidences, nous innovons en intégrant des serveurs informatiques dans nos chaufferies ! La finalité ? Récupérer l'énergie de ces installations pour chauffer l'eau gratuitement ! **70 logements bénéficient de ce système ingénieux** qui permet de réaliser 30 à 50% d'économies d'énergie sur l'eau chaude du bâtiment.



TARARE LA PROPRETÉ POUR MIEUX RESPECTER NOS QUARTIERS

Entre mai et juillet 2018, l'opération « *Je nettoie mon quartier* » a été déployée dans plusieurs de nos résidences à Tarare. Organisée avec la ville, cette action a rencontré une forte adhésion, particulièrement auprès des plus jeunes. Durant ces journées, nos gardiennes et gardiens ont pu expliquer leur travail quotidien pour faire face aux incivilités et sensibiliser nos locataires au respect des espaces communs. **Ces initiatives, vertueuses pour l'environnement, renforcent le lien social et permettent l'apaisement de tensions.**



LYON NOUS FORMONS AUX ÉCO-GESTES

L'arrivée de nouvelles familles est un moment privilégié pour délivrer des messages importants. **L'Agence Locale de l'Énergie et du Climat (ALEC) nous accompagne dans la métropole de Lyon pour sensibiliser nos nouveaux locataires à la maîtrise de leurs consommations d'énergie** dès leur emménagement. La convention qui nous lie à l'ALEC prévoit aussi la formation des gardiennes et gardiens pour faciliter la transmission de ces éco-gestes.



TARARE

L'APPARTEMENT QUI CHANGE LES COMPORTEMENTS

Nous avons mis à la disposition de plusieurs centres sociaux un appartement pédagogique gratuit.

Sa raison d'être ? Informer, accompagner et faciliter les changements de comportement. Les personnes qui visitent l'appartement se retrouvent en conditions réelles d'usage.

Un comité technique coordonne les ateliers menés *in situ*. Différents thèmes sont abordés : les économies d'énergie, l'hygiène et l'entretien du logement, la prévention des accidents domestiques et la sécurité des enfants, la gestion et le tri des déchets, l'éco-consommation, etc.



VOIRON

NOUS OFFRONS UNE DEUXIÈME VIE AUX DÉCHETS

Dans le local poubelle de l'une de nos résidences, nous avons installé des bacs de collecte pour le tri des déchets alimentaires. Outre l'appui de la mairie, **cette initiative a été menée grâce à l'engagement du gardien de la résidence.** Très impliqué dans ce projet, **il a organisé plusieurs réunions avec les locataires pour les sensibiliser à cette pratique éco-responsable.** Les déchets des bacs à compost sont ramassés deux fois par semaine puis traités et valorisés dans des filières spécialisées.



« Nous avons donné l'envie d'un nouveau geste vert »

“Notre résidence est habitée principalement par des familles. L'intercommunalité du Pays Voironnais l'a choisie pour tester la mise en place d'un 4^e bac de compostage pour les déchets organiques. Il en existait déjà 3 pour le papier, le plastique et le tout-venant. Pourquoi ne pas recycler le vert ? Avec le Pays Voironnais, nous avons organisé des animations en pied d'immeuble pour encourager nos locataires. Nous leur avons fourni sacs recyclables, poubelle de cuisine et brochure explicative.”

LAURENT PESME, gardien, antenne de Villefontaine

NOUS PRÉFÉRONS LE DIALOGUE AUX CONTENTIEUX

Nos équipes mènent un travail quotidien afin d'identifier les situations sensibles de nos locataires

et trouver les meilleures solutions dans les meilleurs délais.

Par exemple, dans le nord de l'Isère, nous avons favorisé la mutation d'une résidente qui avait une importante dette de loyers.

Un appartement de taille plus adaptée à ses besoins s'étant libéré, notre locataire a pu, en changeant de logement, apurer sa dette.

L'implication de l'une nos conseillères sociales et la vigilance de l'un nos gardiens ont permis d'identifier cette situation difficile.

Voilà comment nous avons pu accompagner notre résidente vers une solution adaptée et traiter la question de sa dette par un autre moyen que le contentieux.



LYON NOUS LUTTONS CONTRE LES VIOLENCES INTRAFAMILIALES



Le logement est crucial pour qu'une femme victime de violence trouve un nouvel environnement, un nouvel équilibre.

C'est pourquoi **nous collaborons avec l'association VIFFIL (Violences intrafamiliales femmes informations libertés) et certaines mairies d'arrondissement de Lyon (3e, 7e et 8e) qui sollicitent notre aide pour des relogements.** Face à ces

situations d'urgence, nous mettons tout en œuvre pour trouver des solutions d'accueil parmi nos logements disponibles.



“Lutter contre les violences faites aux femmes est une mission qui me tient particulièrement à cœur. C'est une manière de prolonger l'action de bénévolat que j'ai pu mener dans une autre région. Concrètement, à Lyon, cela fait 10 ans que nous travaillons avec l'association VIFFIL, des personnes engagées qui méritent d'être soutenues. En 2018, nous avons permis à une vingtaine de femmes victimes de violences conjugales, dont une partie est sortie de centre d'hébergement et de réinsertion sociale, d'accéder à un logement autonome et pérenne. Nous collaborons étroitement avec les mairies d'arrondissement qui connaissent notre action et notre engagement. L'investissement de tous est si essentiel.”

VALÉRIE GUILLERMIN-DAL,
Responsable d'antenne à Lyon



UN NOUVEL OUTIL POUR LES ÉTATS DES LIEUX

Désormais, nos gardiennes et gardiens travaillent avec des tablettes numériques pour effectuer les états des lieux. Ce changement a bien évidemment été accompagné de formations afin d'appréhender au mieux ce nouvel outil. **Les tablettes numériques offrent de nombreux avantages : usage limité du papier, envoi des états des lieux facilité aux locataires, information plus rapide des équipes d'Immobilier Rhône-Alpes, etc.** D'autres fonctionnalités sont à l'étude pour les années à venir. Elles permettront de faire évoluer nos méthodes de travail sur le terrain et d'apporter encore plus de services à nos locataires.



LA NUMÉRISATION PRÉSERVE NOTRE PATRIMOINE

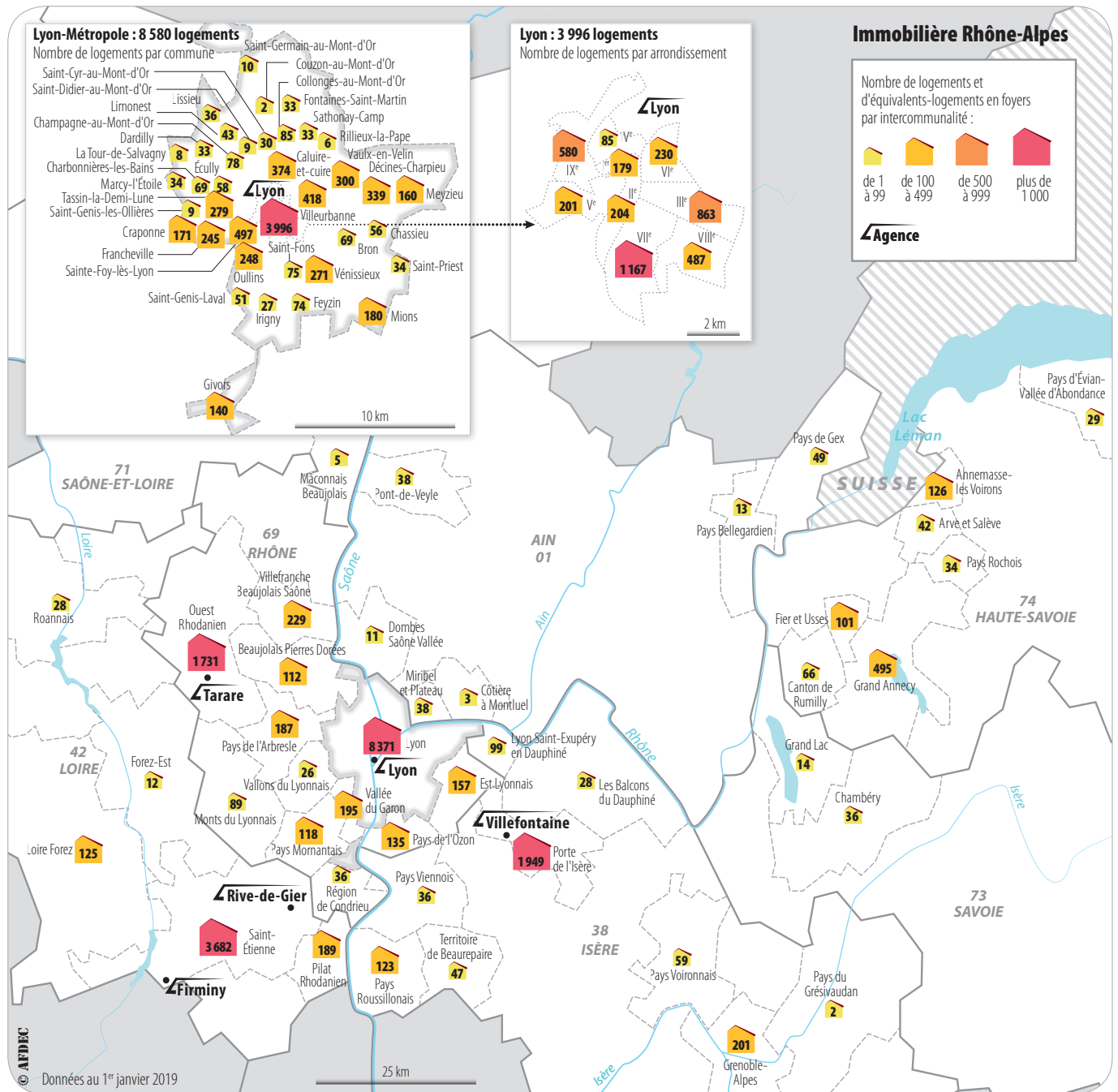
Pour chacun de nos immeubles, nous conservons des milliers de données au format papier, notamment des plans. Tous ces documents sont très précieux quand nous lançons des travaux de réhabilitation mais leur usage est bien peu pratique. **Nous avons donc décidé de nous engager dans la numérisation de notre patrimoine.** En créant des plans numériques et une base de données, nous pourrons ajuster le niveau de caractéristiques techniques selon les besoins (surfaces, types de fenêtres...). Toutes ces informations permettront d'anticiper et de répondre plus rapidement à de nombreuses questions qui se posent lors de la préparation des chantiers. **Cette technologie nous donnera la possibilité de créer un socle de connaissances commun à toutes les équipes qui travaillent sur nos bâtiments.** Avec la numérisation, nous nous projetons dès aujourd'hui dans l'évolution de notre métier de bailleur social.



*“Les données relatives à un immeuble sont très nombreuses : surfaces, équipements, matériaux utilisés dans chaque appartement... Imaginez maintenant que nous les avons toutes rassemblées. Pourquoi ? Pour mieux gérer et entretenir notre patrimoine. **Nous lançons la numérisation de nos plans, un mélange de maquettes graphiques et de données alphanumériques, le tout dans une version interactive et évolutive.** Le potentiel est immense. Étant ingénieur de formation, ces nouvelles technologies me donnent la chance de mêler travail et passion. Par ailleurs, 3F porte de réelles ambitions concernant le bâtiment connecté. Je suis heureux d'y apporter ma contribution.”*

SINAN ERDAL, Chef de projets numériques patrimoniaux, siège social Lyon

CARTE D'IDENTITÉ



2138
attributions de logements



109,4 M€
de chiffre d'affaires

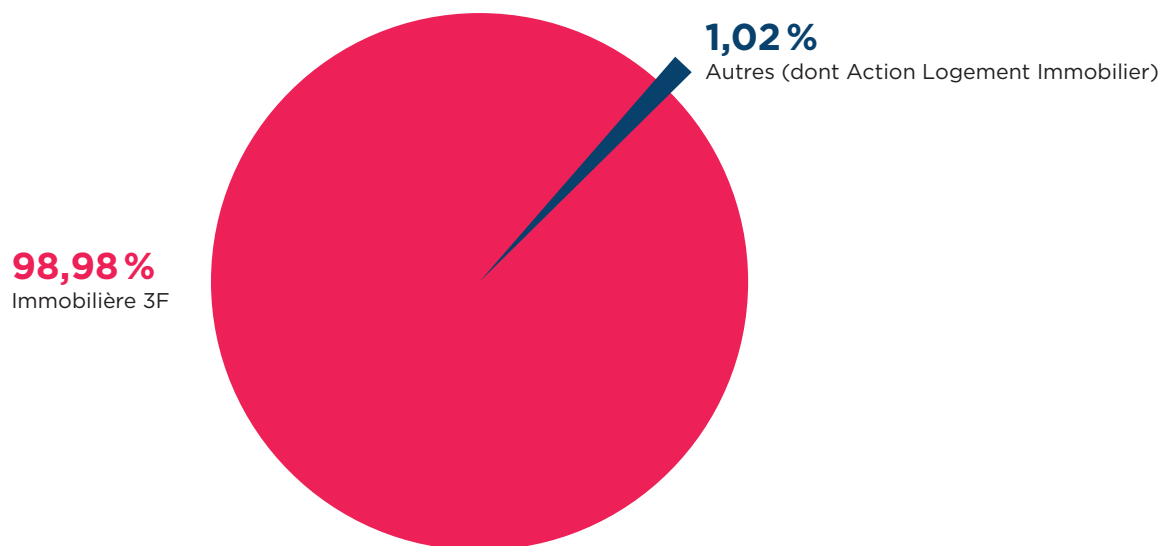


635
logements financés



126
ventes

RÉPARTITION DU CAPITAL AU 31 DÉCEMBRE 2018



CONSEIL D'ADMINISTRATION

PRÉSIDENTE

Anne-Sophie PANSERI

VICE-PRÉSIDENT

Patrick BRECHOTTEAU
représentant de SOLENDI EXPANSION

ADMINISTRATEURS ET ADMINISTRATRICES

Patrick BRIDEY, administrateur délégué

IMMOBILIÈRE 3F

représentée par Jean-Marie ANDRÉ

ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

représenté par Jean TOURNOUX

SAINT-ETIENNE MÉTROPOLE

représenté par Jean-Claude CHARVIN

MÉTROPOLE DE LYON

représentée par Corinne CARDONA

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU RHÔNE

représenté par Daniel VALÉRO

CAISSE D'ÉPARGNE RHÔNE-ALPES

représentée par Christophe DESVIGNES

Noureddine BENYAMINA

MurielleCHANTELOT

Gérard CHEVALIER

Nathalie GIVET

Wilfrid SAUVAGE

Gilles TICHADOU

Fathia BOUZAGHAR, administratrice locataire

Christian LETRILLARD, administrateur locataire

Khadija PERUT, administratrice locataire

DIRECTRICE GÉNÉRALE

Anne WARSMANN

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Société Lionel GUIBERT

CHIFFRES CLÉS 2018

3F IMMOBILIÈRE RHÔNE-ALPES 2018

BILAN ACTIF AU 31 DÉCEMBRE 2018 EN MILLIERS D'EUROS

EN MILLIERS D'EUROS	2018	2017
Immobilisations incorporelles	13 922	14 353
Baux	13 922	14 332
Autres	0	21
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 145 890	1 063 617
Terrains	264 724	239 962
Immeubles de rapport	872 010	813 783
Autres immobilisations corporelles	9 157	9 872
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	111 335	149 812
Terrains	64 444	47 704
Immeubles de rapport	31 555	15 988
Travaux d'amélioration	12 705	81 949
Acomptes terrains	2 631	4 172
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	666	504
Participations, parts sociales et créances	128	128
Prêts accédants	0	0
Autres prêts et divers	538	376
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	1 271 814	1 228 286
Stocks et en cours	3 727	1 756
Créances locataires et acquéreurs	9 627	8 677
Subventions à recevoir	23 391	28 425
Autres créances diverses	4 956	8 181
Valeurs mobilières de placement	650	650
Disponibilités, placements et comptes rémunérés	17 810	22 034
TOTAL ACTIF CIRCULANT	60 159	69 723
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF	14	42
TOTAL ACTIF	1 331 987	1 298 051

BILAN PASSIF AU 31 DÉCEMBRE 2018 EN MILLIERS D'EUROS

EN MILLIERS D'EUROS	2018	2017
Capital	48 157	48 157
Primes d'émission, de fusion et d'apport	88 306	88 306
Réserves et report à nouveau	173 640	150 688
Résultat de l'exercice	19 062	23 794
SOUS TOTAL SITUATION NETTE	329 163	310 945
Subventions	161 328	161 695
Amortissements dérogatoires et autres	0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES	490 491	472 640
Provisions pour gros entretien	1 041	1 294
Provisions pour risques et autres charges	4 306	4 265
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	5 347	5 559
Emprunts	792 056	762 254
Intérêts courus non échus	7 287	7 446
Concours bancaires courants	0	2
Dépôts et cautionnements reçus	6 920	6 694
Autres dettes	27 966	40 210
TOTAL DETTES	834 229	816 606
Comptes de régularisation passif	1 919	3 246
TOTAL PASSIF	1 331 987	1 298 051

COMPTE DE RÉSULTAT 2018

EN MILLIERS D'EUROS	2018	2017
	TOTAL	TOTAL
Ventes		46
Loyers	89 394	89 878
Récupération de charges locatives	19 493	18 023
Prestations de services	591	781
CHIFFRE D'AFFAIRES	109 478	108 728
Autres produits et transferts de charges	4 069	3 716
Achats stockés et variations de stocks	6	(49)
Achats de fournitures et produits	(7 312)	(7 081)
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	(11 591)	(10 794)
Gros entretien	(9 059)	(8 448)
Autres services extérieurs	(10 376)	(9 205)
Frais de personnel	(14 154)	(13 293)
Impôts et taxes foncières	(11 429)	(11 394)
Dotations aux amortissements techniques	(34 264)	(32 054)
Dotation nette aux provisions d'exploitation	(223)	(51)
Pertes sur créances irrécouvrables	(1 208)	(1 302)
Autres charges de gestion courante	(13)	(23)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	13 924	18 751
Produits financiers nets	123	50
Intérêts des emprunts	(11 100)	(10 824)
Dotations nettes aux provisions financières	0	0
RÉSULTAT FINANCIER	(10 977)	(10 774)
Marge sur cessions d'actifs	8 961	8 378
Pertes sur remplacements ou démolitions	(207)	(77)
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels	0	(3 798)
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles	315	3 328
Reprises sur subventions	7 297	9 185
Autres charges et produits exceptionnels	(250)	(1 171)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	16 116	15 846
IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS	0	(29)
RÉSULTAT NET	19 062	23 794

3F Immobilière Rhône-Alpes 
Groupe ActionLogement

9 rue Anna Marly - 69007 Lyon

www.groupe3f.fr/3f/nos-societes/immobiliere-rhone-alpes

www.groupe3f.fr/rapport-annuel-2018



3F_Officiel

Immobilière 3F

Cityloger