



# Rapport de gestion 2024



Groupe ActionLogement



En 2024, notre engagement est resté total pour relever les défis du logement et de l'emploi, dans un environnement en constante évolution. Face à une crise du logement qui continue de s'intensifier, nous avons renforcé nos actions pour accompagner les salariés et soutenir le développement des territoires, tout en répondant aux défis climatiques et sociaux.

Le contexte économique et social demeure particulièrement contraignant : une inflation persistante, des taux d'intérêt élevés et une raréfaction des financements impactent lourdement le secteur du logement. Dans ce cadre, nos filiales immobilières se sont mobilisées avec détermination pour maintenir un haut niveau de production et de réhabilitation de logements, en ligne avec les besoins des territoires et des bassins d'emploi. En 2024, ce sont plus de **44 000 nouveaux logements abordables** qui ont été lancés, confirmant une nouvelle fois notre rôle majeur dans l'effort collectif national.

### Un rôle clé pour atténuer la crise du logement

En réponse aux besoins croissants et aux tensions accrues sur les marchés du logement, Action Logement Immobilier a continué de jouer un rôle structurant pour soutenir la filière immobilière. Grâce à la poursuite de l'Appel à manifestation d'intérêt (AMI) " **30 000 logements pour l'emploi** ", nos filiales ont permis d'acquérir un volume significatif de logements auprès de la promotion privée, contribuant à garantir la pérennité de la production de logements sociaux et intermédiaires. Cette mobilisation, inédite par son ampleur et son efficacité, illustre notre capacité à agir rapidement et collectivement pour répondre aux enjeux des territoires.

### Accélérer la transition énergétique et sociale

En 2024, nous avons amplifié nos efforts pour répondre à l'urgence climatique et améliorer le cadre de vie des locataires. La rénovation énergétique de notre parc a franchi un cap décisif, avec un volume record d'investissements dédiés à la décarbonation et à l'amélioration des performances énergétiques de plus de 42 000 logements, en hausse de 6,3 % par rapport à 2023. Ces actions contribuent à réduire significativement **nos émissions de gaz à effet de serre**.

Par ailleurs, nous avons intensifié le développement de solutions innovantes pour réduire les charges des locataires, tout en favorisant l'accès à des logements durables et abordables. La construction bas-carbone, la rénovation thermique et la sobriété énergétique restent au cœur de notre stratégie pour conjuguer transition écologique et maintien du pouvoir d'achat.

### Préparer l'avenir face aux défis financiers

L'année 2025 s'ouvre sur un environnement économique toujours instable, marqué par des contraintes financières croissantes pour l'ensemble de la filière. Ces tensions renforcent la nécessité de préserver notre modèle d'économie sociale et solidaire, qui conjugue **utilité sociale, performance économique et respect des engagements environnementaux**. Nous continuerons de veiller attentivement à la solidité financière de nos filiales, tout en innovant pour répondre aux besoins des salariés et des territoires.

Je tiens à remercier chaleureusement nos gouvernances locales, engagées et bénévoles, nos équipes dirigeantes, ainsi que l'ensemble des collaborateurs du pôle immobilier d'Action Logement. Leur mobilisation, leur expertise et leur résilience permettent à notre Groupe de rester fidèle à sa mission : garantir un logement accessible, durable et adapté aux besoins des salariés, tout en soutenant l'emploi et le dynamisme des territoires.



# Le mot d'Action Logement Immobilier



© Ivan Mathie

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

**LE LIEN EMPLOI-LOGEMENT  
AU CENTRE DE NOS PRIORITÉS**



Dans un contexte difficile marqué par l'instabilité politique et géopolitique ainsi que par leurs conséquences en matière économique, 3F reste en 2024, et pour la troisième année consécutive, le premier contributeur du Groupe Action Logement, avec l'obtention de 10 777 agréments, la livraison de près de 8 000 logements et la mise en chantier de près de 11 000 nouveaux logements en 2024.

Ainsi le patrimoine à l'échelle nationale s'établit à 311 086 logements dont 167 749 en Île-de-France. Tout au long de l'année, le lien emploi-logement est resté au centre de nos priorités : 65,3 % de nos attributions ont concerné des salariés et 7 895 logements neufs ont été livrés.

Acteur majeur en matière de solutions logement, nous agissons, aux côtés des maires bâtisseurs pour répondre aux besoins en logement de leurs habitants et soutenir les dynamiques économiques de leur territoire, avec pour seule ligne directrice : le beau. Au-delà de la dimension esthétique, cette notion renvoie à la qualité des matériaux de construction choisis, au confort de vie et à la prise en compte des usages de nos locataires pour leur proposer un habitat abordable, résilient et adapté à leur mode de vie. Pour y parvenir, nous avons investi, en 2024, 2,2 milliards d'euros dans l'entretien, la réhabilitation et la construction de logements, mais pas seulement. Nous avons également lancé un conseil scientifique pour nous accompagner dans cette recherche constante de qualité. Composé d'experts 3F, d'administrateurs, de représentants de la société civile et d'architectes, cette instance doit nous aider à challenger et à enrichir notre politique architecturale et de développement durable. Ses travaux constitueront de précieux fils directeurs pour l'élaboration de la maîtrise d'ouvrage 3F de demain, durable et de qualité, tant en construction qu'en réhabilitation.

© Maxime Bessières



**FABRICE  
LE SACHÉ**  
Président  
d'Immobilier 3F

**NOS RÉPONSES  
AUX ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES**



Alors que la France connaît une crise majeure du logement, nous avons poursuivi notre fort engagement en matière de construction comme de réhabilitation de nos résidences. Une trajectoire que nous comptons maintenir pour 2025 dans le respect des trois grands axes fixés par notre projet d'entreprise 3F 2030.

Opérateur global, 3F accompagne les collectivités pour répondre à leurs enjeux de logement, de réaménagement urbain ou encore de développement (comme en Normandie, pour loger les salariés du chantier des deux futurs EPR de Penly), tout en gardant à l'esprit la double responsabilité qui lui incombe vis-à-vis de l'environnement et surtout de ses locataires.

Ainsi, en 2024, 20 résidences sont venues compléter notre patrimoine estampillé "3F Climat". Ce label interne est la traduction concrète de notre volonté de repenser la fabrique de la ville, à l'aide de matériaux biosourcés, de modes constructifs bas-carbones et de services innovants.

2024 a également marqué le grand retour de notre Forum des associations de locataires, point de départ d'un processus de concertation en vue de réfléchir ensemble à la refonte de nos engagements de services. L'enjeu pour nous est d'être en phase avec les nouvelles attentes de nos locataires. Le lancement de notre politique senior en 2024 en est la première illustration. A travers son déploiement, qui se poursuivra en 2025, nous souhaitons favoriser le maintien à domicile de nos aînés dans les meilleures conditions. Et ainsi apporter une première réponse à l'une des évolutions sociétales majeures des prochaines années : le vieillissement de la population française.

**VALÉRIE  
FOURNIER**  
Directrice générale  
d'Immobilier 3F



© bbouillat

# SOMMAIRE

## LE GROUPE 3F : ACTIVITÉ ET RÉSULTATS AU 31 DÉCEMBRE 2024

<b>NOS CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024</b>	<b>12</b>
<b>1. UN GROUPE NATIONAL AU CŒUR DES TERRITOIRES</b>	<b>14</b>
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 2024	18
<b>2. UNE POLITIQUE DE RESSOURCES HUMAINES DYNAMIQUE</b>	<b>19</b>
2.1. Une politique volontariste en faveur des jeunes dans l'entreprise	19
2.2. L'égalité Hommes / Femmes	19
2.3. L'évolution de la culture managériale	20
2.4. Le dialogue social	20
2.5. Le futur siège social	21
<b>3. DES ACTIVITÉS CRÉATRICES DE VALEUR</b>	<b>23</b>
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
Le comité scientifique 3F : un engagement pour le beau	27
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 et la mobilité	32
Les attributions par les CALEOL	32
Les publics prioritaires	33
Les caractéristiques des nouveaux entrants	34
Les dispositifs de mobilité	34
3.6. L'occupation du parc social	35
Les caractéristiques des ménages logés	35
L'âge des locataires	36
L'ancienneté d'occupation des logements	36
Les ressources des locataires en place	36
3.7. La gestion locative	37
Les loyers	37
La réduction de loyers de solidarité (RLS)	37
L'aide personnalisée au logement (APL)	37
Le supplément de loyer de solidarité (SLS)	37
Les charges locatives	37
Le recouvrement	37
Le contentieux	37
<b>4. LES SOCIÉTÉS DU GROUPE 3F, ACTEURS DU TERRITOIRE</b>	<b>38</b>
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
4.11. CLAIRSIENNE	60
<b>5. LES INFORMATIONS ÉCONOMIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES</b>	<b>62</b>
5.1. Les événements postérieurs à la clôture des comptes	62
5.2. Les perspectives du groupe 3F en 2025	62
5.3. Les informations financières et comptables	62
Le bilan	62
Les loyers et le chiffre d'affaires	62
L'autofinancement	63
Le résultat	63
La trésorerie	63
5.4. Les comptes de résultat et le bilan	64
5.5. La Déclaration de performance extra-financière – DPEF	67

# IMMOBILIÈRE 3F, SON ACTIVITÉ ET SES RÉSULTATS AU 31 DÉCEMBRE 2024

<b>NOS CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024</b>	<b>70</b>
<b>1. IMMOBILIÈRE 3F, PREMIER ACTEUR DU LOGEMENT SOCIAL EN ÎLE-DE-FRANCE</b>	<b>72</b>
1.1. Le patrimoine	74
1.2. Les investissements	74
L'investissement global	74
Le développement	74
L'entretien et la rénovation du parc	77
Le renouvellement urbain	80
1.3. Les commerces et locaux d'activité	80
1.4. L'accession sociale à la propriété	80
La vente de patrimoines anciens	80
L'accession sociale à la propriété dans le neuf	80
Le profil des acquéreurs	81
Le rapport d'activité accession	81
1.5. Les attributions de logements	82
Les dossiers acceptés	82
Les dossiers présentés	82
Les dossiers refusés	82
Les ménages prioritaires	83
Le revenu mensuel et le revenu fiscal moyen	83
Le nombre de ménages sous le seuil de pauvreté	83
L'âge des candidats acceptés	84
Les attributions au bénéfice de salariés	84
La rotation dans le parc	84
1.7. Le quittancement	86
Les loyers	86
La réduction de loyer de solidarité (RLS)	86
L'aide personnalisée au logement (APL)	86
Le supplément de loyer de solidarité (SLS)	86
Les charges locatives	86
Le taux de recouvrement	86
1.8. La qualité de service	86
L'enquête nouveaux entrants	86
Le service clientèle	86
L'espace locataire	87
Le forum des associations	87
L'enquête miroir	87
La promesse locataire	87
<b>2. LES ÉTATS FINANCIERS D'IMMOBILIÈRE 3F</b>	<b>88</b>
2.1. L'examen des comptes et résultats	88
Le bilan	88
Les loyers	88

Le chiffre d'affaires	88
L'autofinancement	88
Le résultat	89
La trésorerie	89
2.2. Les comptes de résultat et bilan	90
2.3. Les dividendes distribués au titre des trois derniers exercices	92
2.4. Les dépenses somptuaires et les charges non déductibles fiscalement	92
2.5. Les informations relatives aux délais de paiement de la société à l'égard de ses fournisseurs et des clients commerçants et foyers	93
Les délais de paiement des fournisseurs	93
Les délais de paiement des créances	93
2.6. Les résultats des cinq derniers exercices	94
2.7. Les évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice	94
<b>3. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE</b>	<b>95</b>
3.1. Les mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux au cours de l'exercice écoulé (annexe 1)	95
3.2. Les conventions visées à l'article L.225-37-4,2° du code de commerce	95
3.3. Les délégations en cours de validité en 2024, données par l'assemblée générale au conseil d'administration	95
3.4. Le capital et les actionnaires	95
3.5. Les modifications et actualités liées à la composition du conseil d'administration	95
3.6. Le conseil d'administration et les comités	96
La composition du conseil d'administration au 31 décembre 2024	96
La composition des comités spécialisés du conseil d'administration au 31 décembre 2024	96
3.7. Les commissaires aux comptes	96
3.8. La direction générale	97
3.9. L'absence de condamnation de la société pour pratiques anticoncurrentielles	97
3.10. La mention des succursales existantes	97
<b>ANNEXES</b>	<b>99</b>
<b>Annexe 1</b>	
Mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux au cours de l'exercice	100
<b>Annexe 2</b>	
Rapport sur l'activité d'accession pour l'exercice 2024, 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)	104



## LE GROUPE 3F:

# ACTIVITÉ ET RÉSULTATS AU 31 DÉCEMBRE 2024

# NOS CHIFFRES CLÉS

au 31 décembre 2024



**311 086**

logements, commerces  
et foyers



**4 831**

collaborateurs  
et collaboratrices



**731 000**

personnes logées



**10 777**

agréments



**7 895**

logements neufs livrés



**23 960**

logements  
attribués



**10 983**

logements mis  
en chantier



**6 440**

logements réhabilités  
dont 92,4 %  
en réhabilitation thermique



**56 %**

logements attribués  
à des publics prioritaires



**89,7 %**

de logements classés  
en étiquette à ABCD



**977**

logements  
vendus



**65,3 %**

logements attribués  
aux salariés d'entreprises privées

# 1. UN GROUPE NATIONAL AU CŒUR DES TERRITOIRES

Au sein du groupe Action Logement, avec **plus de 310 000 lots gérés**, le groupe 3F, fort de ses **4 800 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 2024, plus de 730 000 personnes sont logées dans le parc locatif.**

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

**Le groupe 3F et ses implantations territoriales.**

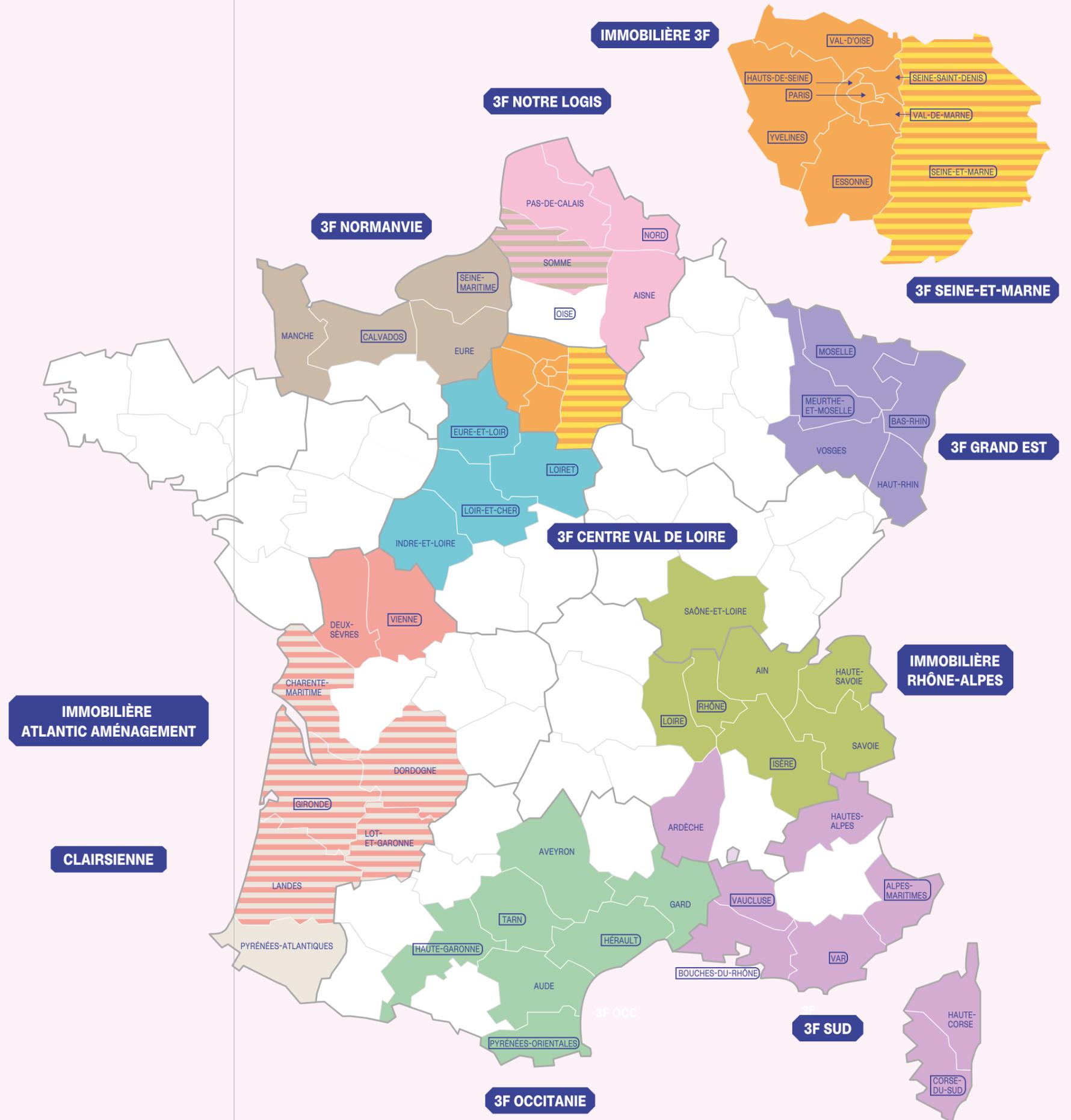
Avec ses filiales, Immobilière 3F compose le groupe 3F et intervient sur l'ensemble du **territoire national**.

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

## 3F RÉSIDENCES

Logements en foyers sur l'ensemble territoire national

Source : base patrimoine 2023, Direction Financière et Stratégie.



## 1.1. La gouvernance

Immobilier 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<sup>er</sup> juillet 2020.

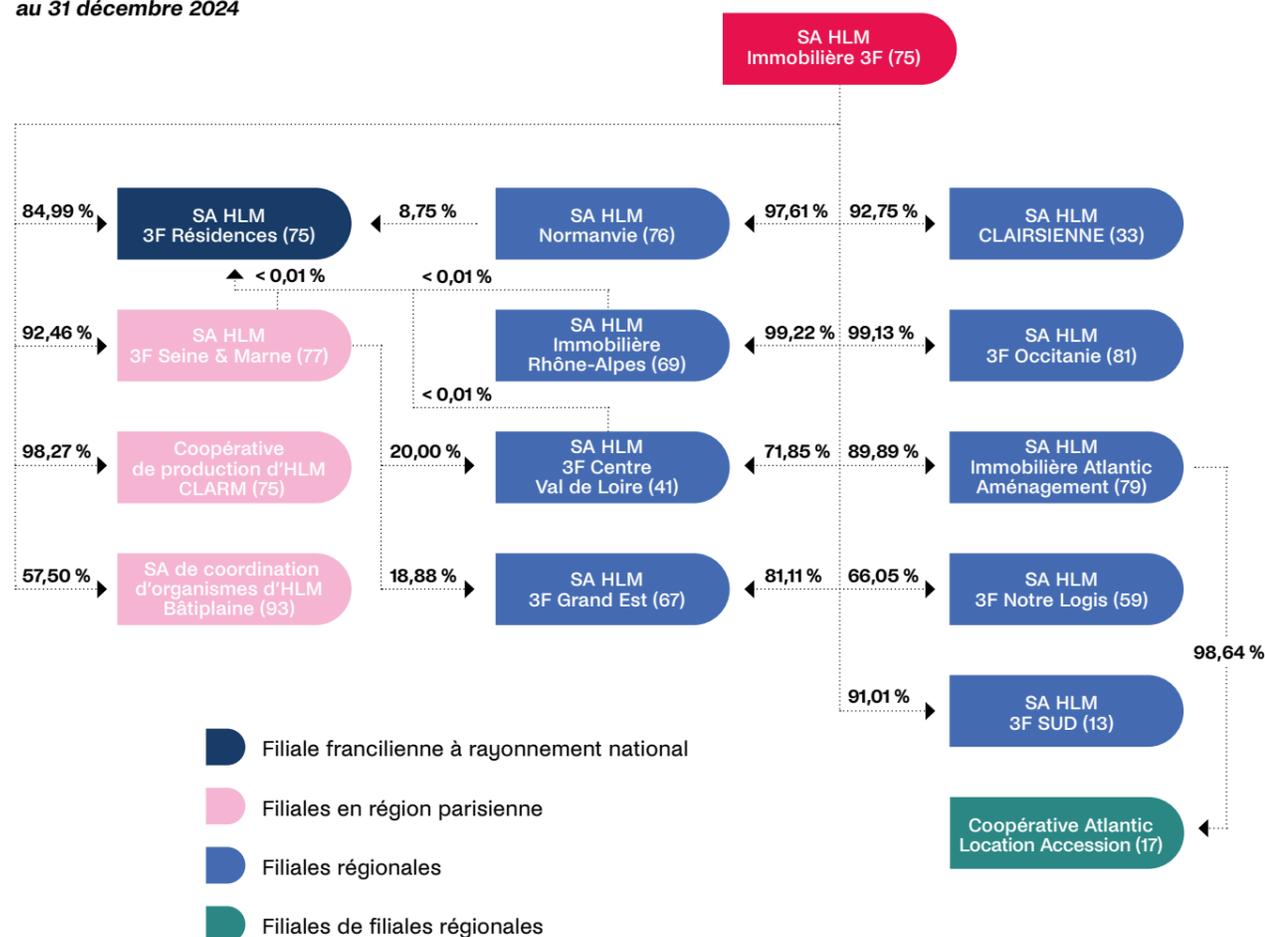
Trois administrateurs représentent les collectivités locales et trois administrateurs élus par les locataires sont les garants de l'expression des territoires et des habitants.

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

## 1.2. L'organigramme capitalistique et le périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2024, Immobilier 3F est détenue par Action Logement Immobilier à hauteur de 98,31%. Conformément au périmètre de consolidation retenu, elle détient des participations dans les entités suivantes :

### L'organigramme des sociétés 3F au 31 décembre 2024



Au 31 décembre 2024, le périmètre de consolidation du groupe 3F comprend les sociétés ci-après, contrôlées par Immobilier 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*
Immobilier 3F	Paris (75)	706 808 512		
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)	6 117 000	66,05 %	66,05 %
Immobilier Rhône-Alpes	Lyon (69)	68 981 813	99,22 %	99,22 %
3F Centre Val de Loire	Blois (41)	101 504 219	71,85 %	90,34 %
3F Occitanie	Mazamet (81)	135 372 378	99,13 %	99,13 %
3F Grand Est	Strasbourg (67)	158 914 390	81,11 %	98,57 %
3F Sud	Marseille (13)	121 944 000	91,01 %	91,01 %
Immobilier Atlantic Aménagement	Niort (79)	37 664 516	89,89 %	89,89 %
Clairsienne	Bordeaux (33)	22 119 669	92,75 %	92,75 %

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

## 1.3. Les prises de participation

En 2024, Immobilier 3F a poursuivi son soutien au développement de l'activité de ses filiales en souscrivant aux augmentations de capital suivantes :

Dénomination sociale	Montant apport I3F	Capital social au 31/12/2023	Participation d'I3F au capital 2024
3F Seine-et-Marne	3 811 875	34 649 445	92,46 %
3F Résidences	1 490 000	79 993 610	84,99 %
3F Normandie	8 600 000	22 184 247	97,61 %
Immobilier Rhone Alpes	1 920 499	68 981 813	99,22 %
3F Centre Val de Loire	3 499 992	101 504 219	71,85 %
3F Occitanie	4 199 976	135 372 378	99,13 %
3F Grand Est	900 000	158 914 390	81,11 %
3F Sud	9 099 510	121 944 000	91,01 %
Immobilier Atlantic Aménagement	139 077	37 664 516	89,89 %
Clairsienne	8 499 972	22 119 669	92,75 %

## 1.4. Les faits majeurs de l'année 2024

L'année 2024 s'est déroulée dans un contexte difficile marqué par un **climat politique incertain aux multiples conséquences financières et sociétales**.

Par ailleurs, pour la première fois depuis sa création, **l'Union Européenne fait face à une crise immobilière et économique sans précédent qui impacte tous les pays**. Depuis les élections de juin dernier, la Commission européenne – jusqu'alors orientée vers le sans-abrisme uniquement, s'est saisie du sujet et a décidé la création d'un commissariat au logement dédié au « **logement abordable et durable** ».

La France, à l'issue des dernières élections législatives, a rencontré plusieurs remaniements ministériels et le calendrier des politiques publiques notamment en termes d'habitat et d'environnement s'en est trouvé modifié.

*Les répercussions économiques et sociales de ces crises impactent directement l'activité des bailleurs et fragilisent leur modèle de développement.*

Bien que l'inflation ait diminué au cours de l'année 2024, grâce aux mesures prises pour en limiter les effets et contenir le taux du Livret A ainsi que le prix de l'énergie, **3F s'efforce de continuer à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour réussir la transition climatique en rénovant le parc ancien ; à construire pour répondre aux besoins en logements croissants mais également à satisfaire aux attentes de maintien à domicile d'une population vieillissante.**

Dans ce contexte de constante évolution, la mission du groupe 3F est plus que jamais d'actualité. Conscient de son rôle contra cyclique face à la crise immobilière, **le groupe 3F aux côtés des élus et des entreprises a contribué de manière déterminée au dynamisme et à l'attractivité des territoires**. En renforçant le lien emploi logement, 3F participe ainsi à l'objectif du groupe paritaire Action Logement au service du logement des salariés.

**Premier contributeur de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « 30 000 logements pour l'emploi »** en 2024, le groupe 3F filiale d'Action Logement, grâce à la recapitalisation de son actionnaire majoritaire, a assuré un niveau de production record et a apporté son soutien aux entreprises de la filière immobilière que ce soit en VEFA ou en Maîtrise d'Ouvrage Directe :

*10 983 logements ont été mis en chantier et 7 895 logements neufs ont été livrés.*

**3F poursuit également son effort pour réhabiliter son patrimoine afin d'améliorer le cadre de vie et réduire la facture énergétique de ses locataires :**

*6 440 logements ont été réhabilités sur l'ensemble du territoire. 92,4 % de ces réhabilitations ont intégré des améliorations thermiques.*

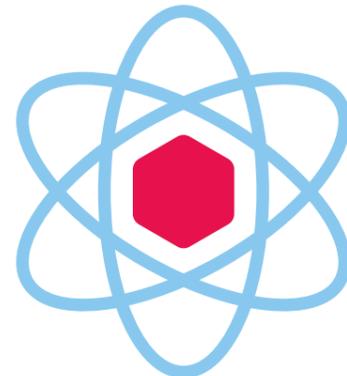
En 2024, 3F a mobilisé un investissement global de 2,24 milliards d'euros en faveur de la promotion et de l'amélioration de son patrimoine (+ 24 % par rapport à 2023).

**Le Projet d'entreprise 3F 2030 porte la vision et l'exigence du groupe 3F** dans un environnement évolutif et incertain qui accentue les responsabilités individuelles et collectives. C'est pourquoi, afin de renforcer son engagement au service du logement et des habitants, le groupe poursuit sa transformation et fait évoluer sa culture managériale afin de conjuguer agilité, adaptation et autonomie dans le respect des missions de chacun.

Dans cet esprit, pour améliorer sa performance, le groupe 3F a souhaité réunir les équipes des quatre implantations parisiennes dans un lieu unique ; **les travaux du nouveau siège social ont commencé en 2024 et se termineront à l'été 2026.**

Enfin, durant l'année 2024, le groupe a eu le plaisir d'accueillir trois nouveaux directeurs généraux :

**Myriam CHALMETON** chez 3F Grand Est à Strasbourg, **Jean-Pierre MOTTE** chez 3F Occitanie à Mazamet et **Romain MIGNOT** chez Immobilière Atlantic Aménagement à Niort.



## 2. UNE POLITIQUE DE RESSOURCES HUMAINES DYNAMIQUE

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

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

*L'effectif du groupe au 31 décembre 2024*



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

**283 jeunes de moins de 25 ans ont été embauchés, soit 6,6 % des recrutements en CDI.**

**Au 31 décembre, ils représentent 4,1 % des effectifs.**

Le groupe mène une politique volontariste auprès des jeunes et en particulier dans le cadre des stages de 3<sup>e</sup> et des parcours d'alternance. Il accueille également les jeunes en reconversion à travers le soutien aux associations et l'accueil en apprentissage.

En 2024,

- **23 partenariats ont été signés avec des écoles sur le territoire national.**
- **Près de 30 actions à destination des jeunes ont été initiées :** forums, conférences, soutiens dans leurs projets d'études et jurys.
- **129 postes en alternance sont ouverts** pour l'année universitaire.

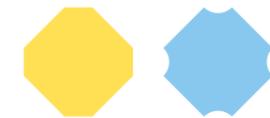
**3F récompensée par le trophée Bonnes pratiques RH d'Action Logement dans la catégorie inclusion et diversité pour son programme "un stage de découverte chez 3F, c'est carré".**



### 2.2. L'égalité Hommes / Femmes

**Les femmes représentent plus de 58 % de l'effectif à fin 2024 ; une proportion en constante augmentation depuis cinq ans.**

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



## 2.3. L'évolution de la culture managériale

En 2024, le groupe 3F a engagé une réflexion sur sa culture managériale en lien avec la transformation du groupe et le déploiement de son projet d'entreprise 3F 2030 en s'appuyant sur ses valeurs : Dialogue, Confiance, Audace et Durabilité.

Un plan d'accompagnement a commencé à être déployé. D'ores et déjà, les managers ont bénéficié d'une formation d'ampleur sur la politique de rémunération, véritable outil de reconnaissance des compétences et de la performance pour fidéliser les talents. La politique de rémunération est basée sur des critères affichés et transparents.



# 3F

## À vos côtés



## 2.4. 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 près de 4 300 collaborateurs : Immobilière 3F, 3F Résidences, 3F Seine-et-Marne, 3F Normanvie, 3F Notre Logis, Immobilière Rhône-Alpes, 3F Centre Val de Loire, 3F Occitanie, 3F Grand Est, et 3F Sud.

En 2024, sept accords ont été signés :

15/01/2024

- Avenant à l'accord CSE du 3 juin 2019
- Avenant aux accords de 2007 relatifs à l'exercice du droit syndical et aux moyens mis à disposition des délégués syndicaux au sein de l'UES

19/04/2024

- Avenant à l'avenant de transformation du PERCOG en PERECOG du 18 novembre 2020
- Avenant au règlement du PEG de 1996 réactualisé par avenant du 21 décembre 2005

14/05/2024

- Accord NAO 2024
- Accord Sites Sensibles

21/11/2024

- Avenant de révision de l'accord d'entreprise du 9 janvier 1984 portant sur la périodicité de rémunération des personnels administratifs et ouvriers et des dispositions de l'avenant de révision du 12 juin 2007 de l'accord ARTT relatives à la « prime de forfait »

Après une phase d'expérimentation, en 2024, le groupe 3F a souhaité pérenniser le dispositif "3F à vos côtés" pour l'ensemble des salariés du groupe.

Ce service d'écoute et d'accompagnement personnalisé offre la possibilité aux collaborateurs rencontrant des difficultés personnelles et familiales, d'échanger en toute confidentialité avec un tiers de confiance pour rechercher de solutions adaptées et être soutenu dans leur mise en œuvre.

En 2024,

- 70 % des collaborateurs du groupe 3F ont consulté et téléchargé les fiches thématiques
- 103 collaborateurs ont souhaité être accompagnés par un conseiller à l'issue d'un diagnostic situationnel de leur problématique et de ses conséquences et une trentaine de personnes ont bénéficié d'un accompagnement renforcé.

## 2.5. Le futur siège social

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

A l'horizon 2026, les 1 000 collaborateurs des quatre implantations parisiennes situées respectivement rue Nationale, rue du Dessous des Berges, rue du Château des Rentiers et dans le 19<sup>e</sup> 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 m<sup>2</sup>, offrira un cadre de travail ouvert, dynamique et confortable pour accueillir les collaborateurs, les locataires et l'ensemble de nos parties prenantes.

A chaque grande étape du projet, les collaborateurs sont consultés sur les choix à privilégier tant en termes de macro zoning afin d'accroître la fluidité entre les services constitutifs de la chaîne de valeur, que de mobilier : **42 ateliers et 2 showrooms ont été réalisés en 2024.**

Par ailleurs, l'économie circulaire est au cœur du projet, de la conception à la réalisation jusqu'au choix du mobilier.

Les travaux du futur siège ont commencé l'été 2024. Après une phase de préparation, les travaux de réhabilitation débutés en janvier 2025 se dérouleront sur l'année jusqu'à la première partie de la livraison fin 2025.



Notre volonté est d'associer largement les collaborateurs et le management de l'ensemble du groupe à l'élaboration de ce que sera le "manifeste" de ce projet.

Ce nouveau siège sera conçu avec et pour nos équipes, qui y trouveront un cadre de travail adapté aux nouvelles formes de collaboration, une véritable qualité de vie au quotidien et une source de fierté.

**VALÉRIE FOURNIER**

Directrice générale d'Immobilière 3F



Nouveau siège social 3F - LBBA Architecture © Gamma Image



Nouveau siège social 3F - LBBA Architecture © Gamma Image

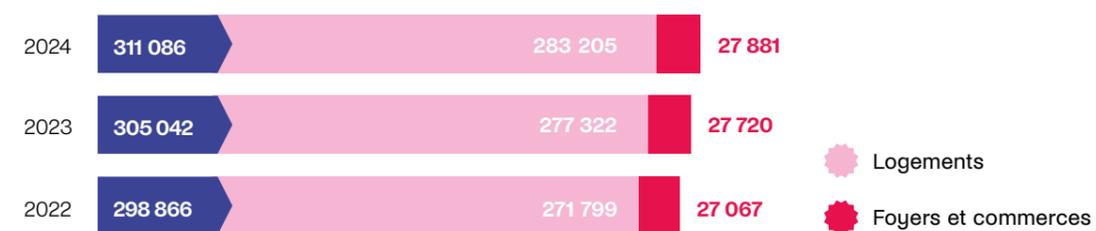
## 3. DES ACTIVITÉS CRÉATRICES DE VALEUR

### 3.1. Le patrimoine géré, son évolution et sa qualité

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

#### LE PARC IMMOBILIER

Avec **6 044 lots supplémentaires**, le groupe 3F gère un parc immobilier de **311 086 lots** comprenant **283 205 logements**, en progression de **2 %** par rapport à 2023.



#### Le patrimoine par société

Patrimoine 3F au 31 décembre 2024	Logements	Équivalents logements dans des foyers	Commerces	Total
Immobilière 3F	140 752	227	1 561	142 540
3F Seine & Marne	10 045		172	10 217
3F Résidences	22	21 690	20	21 732
3F Notre Logis	12 321	205	40	12 566
3F Centre Val de Loire	12 482	73	60	12 615
3F Occitanie	9 602	151	49	9 802
3F Normandie	23 758	736	232	24 726
3F Grand Est	8 772	314	48	9 134
Immobilière Rhône-Alpes	20 650	11	195	20 856
3F Sud	11 873	50	50	11 973
Immobilière Atlantic Aménagement	18 549	600	71	19 220
Clairsienne	14 377	1 236	90	15 703
<b>Patrimoine 3F</b>	<b>283 205</b>	<b>25 293</b>	<b>2 588</b>	<b>311 086</b>

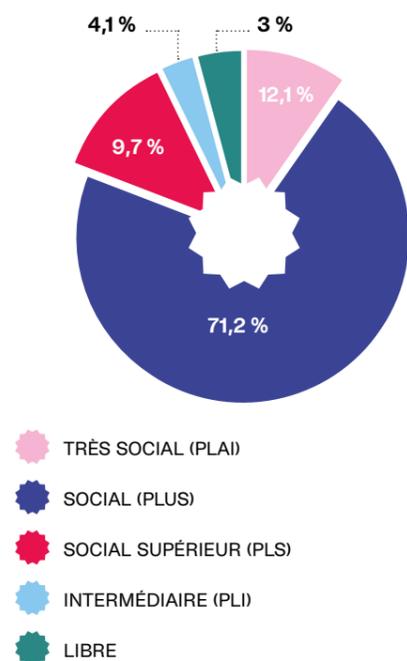
## LES LOGEMENTS FAMILIAUX

Le groupe 3F gère plus de 283 200 logements familiaux en propriété ou pour le compte de tiers dont 2 490 pour l'Opérateur National des Ventes (ONV).

Parmi eux,

- 54 % sont situés en Île-de-France et 46 % en région,
- 88 % sont des logements collectifs dont 96 % en Île-de-France et 78 % en région.
- L'âge moyen du bâti est de 36 ans : 41 ans en Île-de-France et 31 ans en région.

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



## LES COMMERCES, LOCAUX D'ACTIVITÉS ET PARKINGS

Au 31 décembre 2024, le groupe 3F dispose de 2 588 commerces et locaux professionnels,

soit +1,1 % en un an.

68 % des commerces du groupe 3F sont situés en Île-de-France.

### 3.2. L'investissement global

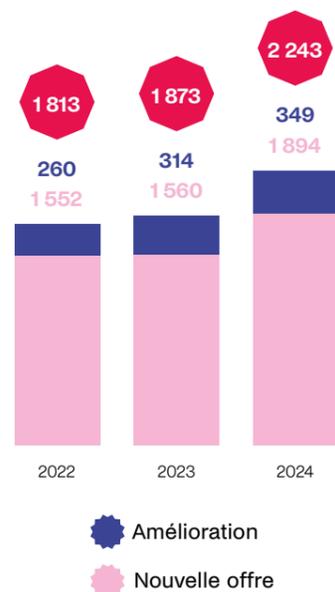
Le montant des travaux immobilisés a augmenté de 20 % par rapport à l'année précédente.

En 2024, le groupe 3F a investi 2 243 M€ pour développer une offre nouvelle mais également pour rénover son parc ancien :

- 1 894 M€ pour la réalisation de logements neufs en augmentation de 21 % par rapport à 2023, suite à la participation soutenue du groupe 3F à l'Appel à Manifestation d'Intérêt portant sur 30 000 logements initié par Action Logement. De ce fait, les mises en chantier ont bondi de 50 % cette année où 10 983 ordres de services ont été lancés contre 7 341 en 2023.
- 349 M€ pour assurer la rénovation de son parc ancien soit 15,6 % du montant des investissements :
  - 6 440 logements ont été réhabilités,
  - 1 044 résidentialisations ont été effectuées,
  - 3 411 ordres de service (OS) ont permis le renouvellement de composants thermiques.

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€)



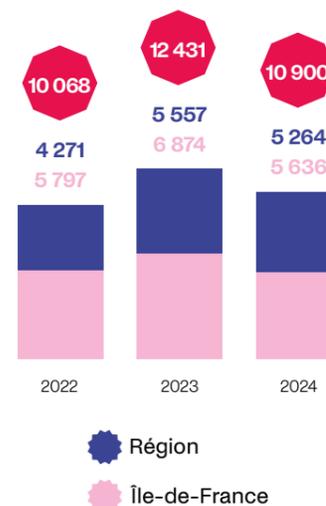
### 3.3. L'offre nouvelle et l'amélioration du parc

#### LE DÉVELOPPEMENT

En 2024, le nombre d'engagements fonciers a baissé de 12,3 %, avec 10 900 engagements cette année contre 12 431 en 2023.

En effet en 2023, le groupe 3F avait répondu à l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) lancé par Action Logement pour soutenir la filière de production en rachetant 30 000 logements neufs aux promoteurs affectés par la crise immobilière.

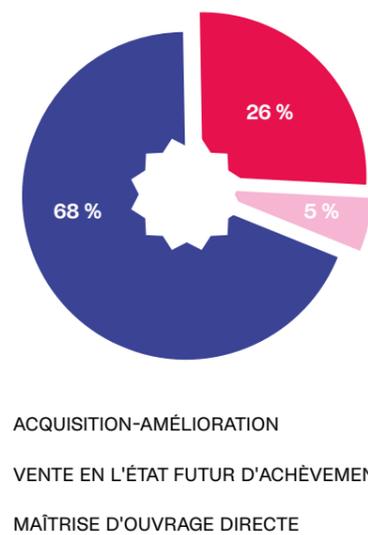
### Les engagements fonciers



En raison notamment des engagements signés dans le cadre de l'AMI initiée par Action Logement, la part des opérations achetées en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) s'est maintenue au niveau de 2023. Avec 7 441 accords, elle représente plus des deux tiers des engagements fonciers de l'exercice.

La part des opérations en Maîtrise d'Ouvrage Directe se maintient également, passant à 26 % en 2024 contre 25 % l'an dernier.

### La répartition des engagements fonciers par nature d'investissement

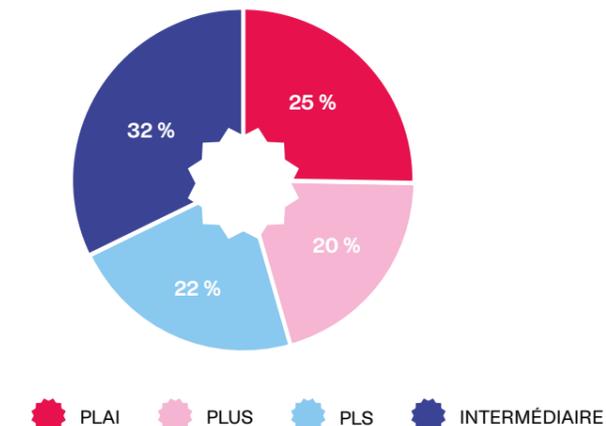


Avec 10 777 agréments en 2024 contre 11 540 obtenus en 2023, le nombre de logements agréés a diminué de 6,6 % au total.

La part des logements financés en PLAI est de 25 % et progresse de 6 points par rapport à 2023.

Toutefois, compte tenu de l'impact des rachats en VEFA, les logements intermédiaires représentent 32 % des agréments contre 42 % en 2023 et 15 % en 2022.

### Les agréments par type de financement hors accession



Avec 3 642 mises en chantier de plus soit 49,6 % d'augmentation par rapport auxancements de 2023, le groupe 3F a réalisé 10 983 mises en chantier pour assurer la production de nouveaux logements de qualité.

	2022	2023	2024
CONSTRUCTION NEUVE	6 262	6 769	9 962
ACQUISITION-AMÉLIORATION	529	315	623
ACCESSION SOCIALE / PSLA	369	257	398
TOTAL	7 160	7 341	10 983



SEINE-ET-MARNE (77) – Claye-Souilly

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

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

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

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

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



© Cyrille Weiner

### Equerre d'argent Lauréat "Habitat" 2024

Le jury de l'Equerre d'argent a décerné le prix de la catégorie Habitat à Immobilière 3F pour un programme de 76 logements sociaux situé ZAC Victor Hugo à Bagneux dans les Hauts de Seine.

Le projet conçu par **Tolila + Gilliland** fait la part belle aux matériaux bio et géosourcés : maxi brique pleine porteuse, ossature et bardage bois, menuiseries bois.

La résidence "Jeanne Moreau" présente une très grande variété de typologies et de configurations de logements : traversants, en angle, en maison de ville au rez-de-chaussée, en duplex inversé sous les toits ou, selon une nouvelle typologie, de séjours en étage et demi qui offrent de grands volumes de vie.



© Cyrille Weiner

### LE COMITÉ SCIENTIFIQUE 3F : UN ENGAGEMENT POUR LE BEAU

En 2024, 3F franchit une nouvelle étape dans sa démarche architecturale en instaurant un Comité scientifique. Composé de neuf membres permanents – experts 3F, architectes et représentants de la société civile – ce comité a pour mission de challenger et d'enrichir la politique architecturale de 3F en repensant la fabrique du logement face aux enjeux sociaux et environnementaux.

Cette diversité d'expertises favorise un débat ouvert sur les différentes perceptions du « beau » et la notion d'habitat désirable. Pour sa première année, le comité a défini deux priorités majeures : intégrer l'art dans l'architecture et soutenir une nouvelle génération d'architectes à travers la création d'une pépinière dédiée.

Enfin, ce comité a accompagné l'organisation et l'animation de l'évènement « 3F Bâtitisseur Durable » organisé le 17 décembre dernier à Paris et réunissant l'ensemble des acteurs de l'écosystème du groupe 3F afin de réfléchir ensemble sur les enjeux de construction de l'habitat de demain.



© 3F

Comité scientifique

### 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 Renovation 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 et la revitalisation des centres-villes via le programme **Action Cœur de Ville**.



### 3F Bâtitisseur Durable

**“Être un bâtisseur durable c'est penser la ville de demain dès aujourd'hui”,**

— Valérie Fournier.

A l'heure où la transition écologique redéfinit nos modes de vie, 3F Bâtitisseur Durable, est l'engagement du groupe à innover pour réhabiliter et construire des logements qui répondent aux défis climatiques et sociétaux.

Le 17 décembre 2024, les élus locaux, architectes, étudiants et professionnels du secteur réunis autour des équipes 3F lors des ateliers de cette journée prospective, ont identifié trois leviers d'action :

- Engager une concertation citoyenne, afin d'assurer la construction d'immeubles de logements “désirés” et “durables”.
- Mobiliser des filières “bas-carbone” pour garantir la durabilité du bâti.
- Construire la ville sur la ville par la transformation d'usage et la réhabilitation du patrimoine, dans le respect de l'histoire architecturale de leur quartier.

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

En 2024, 877 démolitions ont démarré dont 362 opérations retenues au titre du **Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain** (NPNRU) en Île-de-France sur les communes de l'Haÿ-les-Roses et Viry-Châtillon de Val-de-Reuil en région Centre-Val de Loire.

Dans le cadre du NPNRU également, 482 résidentialisations ont commencé à Val-de-Reuil et Orléans.

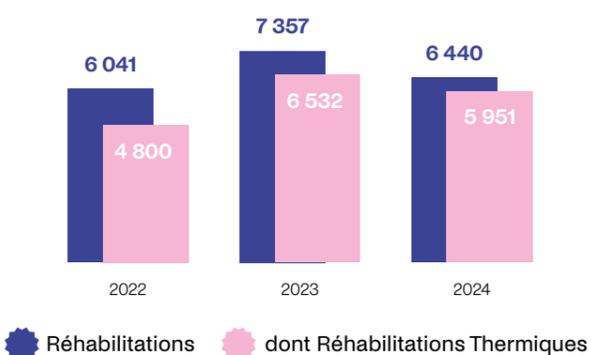
## LES RÉHABILITATIONS DONT RÉNOVATIONS THERMIQUES

Pour répondre aux quatre enjeux majeurs de réhabilitation de son parc existant : améliorer son efficacité énergétique, réduire son impact environnemental, améliorer le cadre de vie des habitants, et maîtriser leurs charges locatives, le rythme de réhabilitation se maintient par rapport à 2023 sur le volume de bâtiments traités.

6 440 logements ont fait l'objet d'une réhabilitation, dont plus de 5 951 logements ont bénéficié d'une réhabilitation thermique.

En 2024, le groupe 3F a augmenté de 11 % les montants des travaux de réhabilitations par rapport 2023. 349 M€ ont été investis au cours de l'exercice 2024.

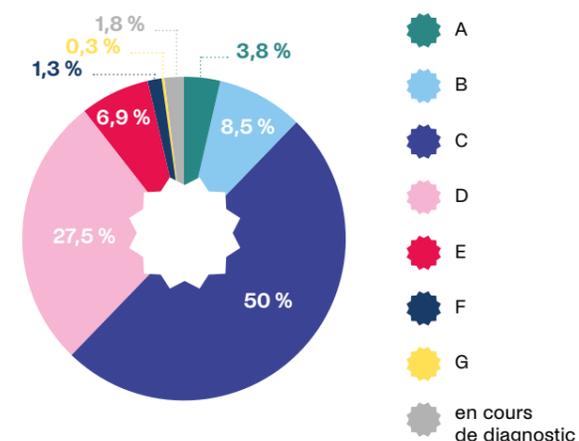
### Le nombre de lots mis en chantier



Au 31 décembre 2024, au regard de la première cartographie du nouveau DPE, 89,7 % des logements sont étiquetés A, B, C ou D, 6,9 % des logements étiquetés E et 1,6 % des logements F et G

En 2024, plus de 3 130 logements encore classés E, F ou G nécessitant une action à court terme ont été mis en chantier ; les travaux entrepris visent à améliorer leur performance énergétique au bénéfice des locataires et du climat.

### La répartition des étiquettes DPE dans le parc



## LES ÉTIQUETTES ÉNERGIE ET CLIMAT

Toutes les sociétés 3F ont poursuivi leur campagne de mise à jour des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) avec deux objectifs principaux :

- Renouveler les diagnostics arrivant à échéance en 2024
- Améliorer la cartographie du parc afin d'optimiser les stratégies d'interventions techniques, notamment en ciblant le traitement des passoires thermiques (étiquettes E, F et G).

A ce jour, 76,3 % du parc est couvert par un nouveau DPE, marquant une progression significative de 30 points par rapport à 2023. Au vu du volume de diagnostics à réaliser, cette campagne s'étale sur plusieurs années.

La cartographie DPE connue à date est évolutive, elle est le reflet de mises à jour réglementaires, de mises à jour après travaux d'amélioration de la performance énergétique ; deux réglementations coexistent.

## Un accord-cadre pour les audits thermiques

Cet accord-cadre définit les objectifs des audits thermiques réalisés en amont des réhabilitations afin de :

- assurer la qualité des études thermiques en accord avec la stratégie énergétique du groupe 3F,
- réduire les délais pour les opérationnels,
- contractualiser une prestation récurrente.

Cet accord-cadre expérimenté en Île-de-France permet de gagner en efficacité pour les équipes et en performance pour les opérations, et renforce la stratégie énergétique du groupe.

D'ores et déjà, 3F Normandie, 3F Grand Est, 3F Immobilière Rhône-Alpes, 3F Immobilière Atlantic Aménagement ont choisi de le mettre en œuvre sur leur patrimoine.



## Analyse de risques face aux aléas climatiques

Pour mesurer l'impact du changement climatique et adapter nos stratégies immobilières, les risques physiques pesant sur le patrimoine ont été évalués avec méthode.

Ces analyses permettent d'établir un plan d'adaptation au changement climatique visant à préparer le patrimoine 3F et ses habitants aux évolutions tendancielles du climat.

Pour chaque aléa climatique – vagues de chaleur, inondations, sécheresses, feux de forêt..., une analyse d'exposition est réalisée afin de qualifier le niveau de risque pour notre patrimoine en tenant compte de la situation géographique et de l'environnement. Elle est ensuite couplée à une analyse de vulnérabilité portant à la fois sur les matériaux, la structure et l'ancienneté du bâti.

## Journées "Numérisation du Patrimoine"

La communauté des référents Numérisation s'est réunie plusieurs fois dans l'année pour travailler sur le processus de numérisation du patrimoine.

La numérisation du patrimoine est une composante essentielle du projet STONAL pour le développement d'une plateforme d'aide à la décision permettant l'exploitation optimale de notre parc immobilier.

Lors de ces journées, les participants partagent les meilleures pratiques de la numérisation afin de garantir un contrôle qualité rigoureux des modèles numériques fournis par le prestataire et d'anticiper le relevé des géomètres.



## Séminaire "Adaptation changement climatique" en octobre 2024

S'adapter au changement climatique sera demain un sujet de plus en plus prégnant dans nos activités.

A l'automne 2024, les équipes de communauté technique groupe, les équipes financières et référents RSE se sont réunies en séminaire pour échanger sur les enjeux de l'adaptation au changement climatique pour le bâtiment, obtenir des clés de compréhension et contribuer à la mise en place d'actions adaptatives concrètes et opérationnelles.

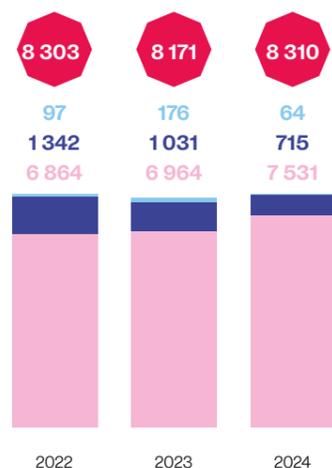
Ces rencontres fédèrent la communauté technique 3F et sont l'occasion de donner la parole aux membres de notre écosystème : maîtres d'œuvre, bureaux d'étude, industriels, financeurs... pour avancer et innover ensemble.

### 3.4. L'évolution de l'offre de logement

#### LES ENTRÉES EN GESTION

Avec 8 310 logements supplémentaires, le nombre de logements mis en location est comparable à celui de 2022 en raison des premières livraisons des logements acquis en VEFA dans le cadre de l'AMI 30 000 logements d'Action Logement en 2023.

Les entrées en gestion - nombre de lots



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

#### LA VENTE DE LOGEMENTS DANS LE PARC EXISTANT

En 2024, dans un marché immobilier encore tendu, le groupe 3F a maintenu le cap. 977 logements du parc existant ont été vendus contre 1 171 l'an dernier.

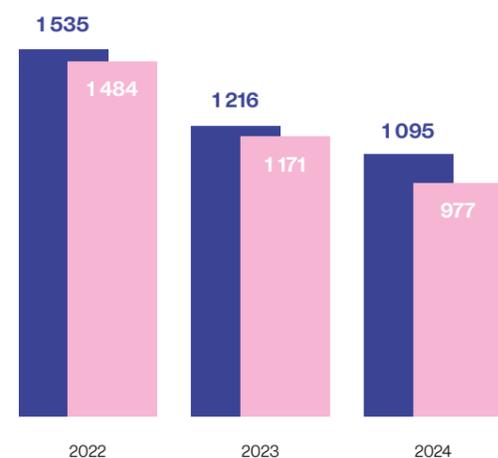
Malgré la conjoncture économique qui s'installe, le groupe 3F maintient son engagement et confirme, à travers sa politique de vente, sa volonté de soutenir un parcours résidentiel ascendant pour les locataires du parc locatif social ou privé.

**767 logements ont été acquis directement par ces locataires contre 773 en 2023.**

Parallèlement, le groupe a poursuivi sa collaboration avec l'Opérateur Nationale de Vente (ONV) en cédant en bloc 210 logements appartenant à Immobilière 3F et à Immobilière Rhône Alpes.

Depuis 2019, le groupe 3F a cédé un total de 2 798 logements à l'ONV. Par ailleurs, 3F Sud a cédé en bloc, un programme de 41 logements à Grand Delta Habitat bailleur social à Avignon.

La vente dans le parc existant - nombre de logements



- Promesses de vente
- Actes authentiques

#### L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ DE LOGEMENTS NEUFS

L'accession sociale à la propriété de logements neufs constitue une voie résidentielle supplémentaire pour les locataires actuels et pour l'ensemble des bénéficiaires du logement social.

Sur nos territoires d'implantation, elle contribue à la diversification de l'offre d'habitat en complément des solutions locatives existantes, et concourt à l'attractivité des communes.

Le Groupe 3F propose 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).

Toujours impacté par les taux d'intérêt élevés et une application rigoureuse des critères d'octroi de crédit, le marché immobilier reste atone et les futurs acquéreurs très prudents.

La crise immobilière s'installe, ce qui limite les initiatives de développement, provoque des retards dans l'avancement des opérations et les lancements de commercialisation. Parallèlement, le volume des contrats de réservation diminue en raison d'une forte augmentation des désistements, en particulier en Île-de-France où près d'un acquéreur sur deux a renoncé à son projet d'achat.

Dans ce contexte tendu, le groupe 3F a signé 286 contrats de réservation nets de désistements dont 57 sous forme de Bail Réel et Solidaire (BRS), lancé 398 mises en chantier de logements neufs, et livré 244 logements.



© Philippe BILLARD



© Philippe BILLARD

Résidence UNISSON, 1 rue des Acacias, Villiers-sur-Marne

#### Résidence UNISSON, 1 rue des Acacias, Villiers-sur-Marne

Le 27 mars 2024, l'Inauguration et remise des clés organisée par 3F a réuni les nouveaux propriétaires de la Résidence Unisson. Cette résidence commercialisée en Bail Réel Solidaire (BRS), compte 48 logements.

Le prix de vente des logements s'élève en moyenne à 3 250 € TTC / m<sup>2</sup> de SHAB – parking compris – et la redevance mensuelle pour le terrain est de 1,50 € / m<sup>2</sup> de SDP.

#### CALENDRIER

- juin 2021 : dépôt du permis de construire (PC)
- décembre 2021 : obtention du permis de construire (PC)
- mars 2022 : démarrage des travaux
- mars 2024 : livraison du programme

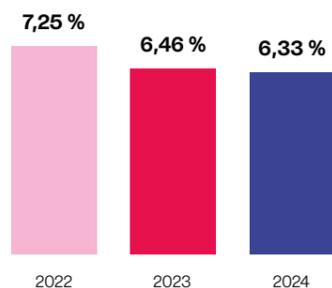
3F Accession   
Groupe ActionLogement

## ● 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 2024, tous territoires confondus, le taux de départ moyen est de 6,33 % de niveau comparable à celui de 2023 mais toutefois en baisse de presque un point (0,92) depuis 2022.

#### Le taux de rotation hors ventes et démolitions

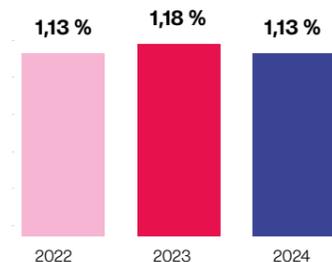


### La vacance commerciale dans le parc

En 2024, le taux de vacance commerciale des logements lié essentiellement aux délais de travaux de remise en état suite aux départ des locataires, est en moyenne de 1,13 % comme en 2022.

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 socio-économique des ménages.

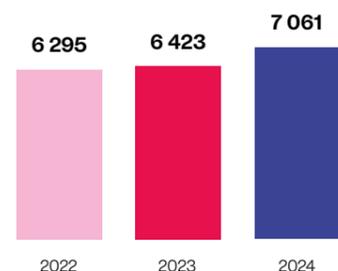
#### Le taux de vacance commerciale hors vacance technique



## ● L'OFFRE DE LOGEMENTS NEUFS

Avec la mise en location de 7 061 logements, l'offre de logements neufs a augmenté de 10 % en 2024. Compte tenu de la temporalité des opérations, il existe un décalage entre les logements entrés en gestion et ceux mis à disposition des équipes en charge de leur commercialisation.

#### Les logements neufs mis en location – en nombre

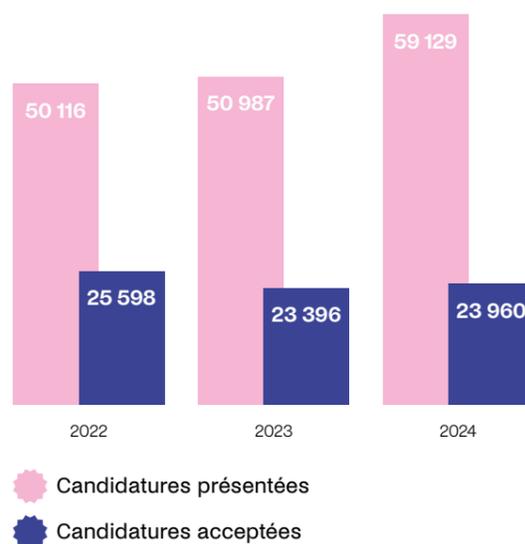


## ● 3.5. Les parcours résidentiels et la mobilité

### ● LES ATTRIBUTIONS PAR LES CALEOL

En 2024, le nombre de dossiers a augmenté de 16 % suite à la mise à jour de notre pratique réglementaire liée à l'intégration des dossiers des candidats ayant refusé le logement proposé avant la commission d'attribution (CALEOL). En revanche, le nombre de candidatures acceptées demeure stable (+ 2 %).

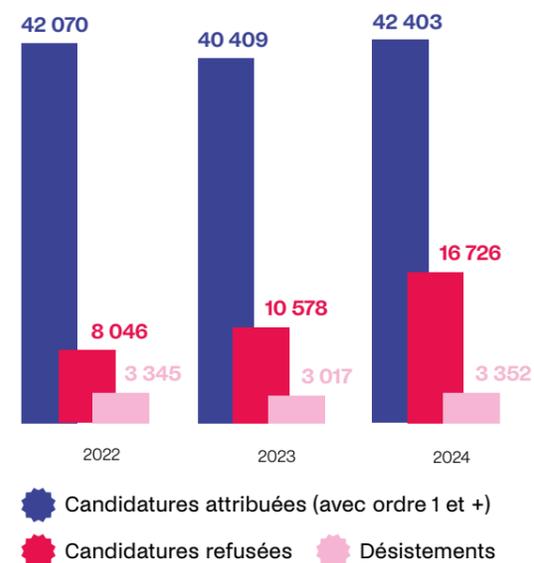
#### Les dossiers de candidatures



## Les décisions de CALEOL

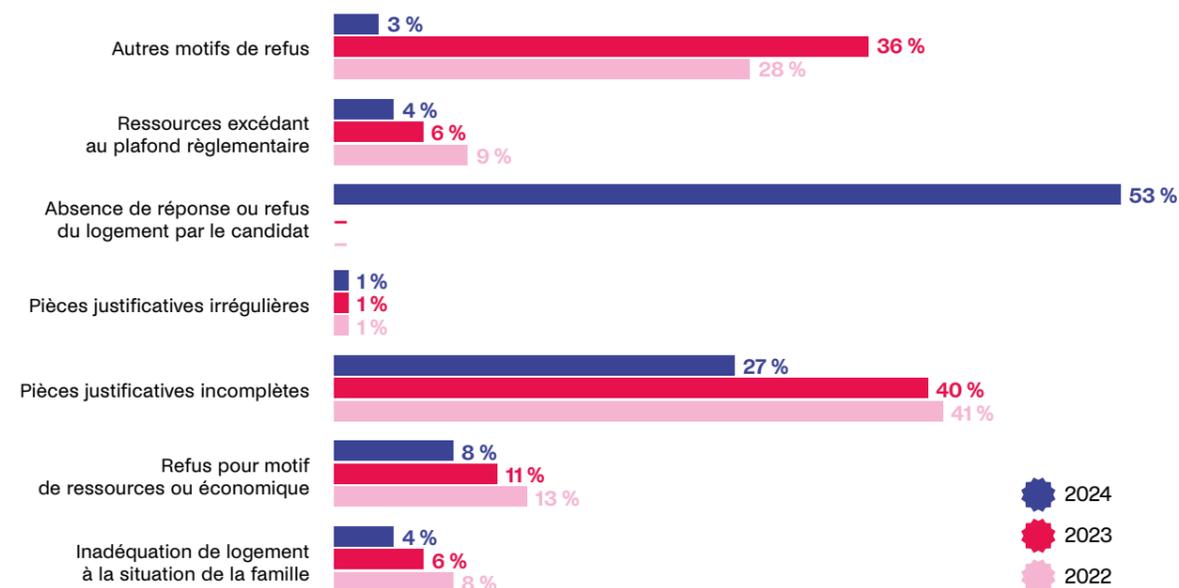
En moyenne, pour chaque logement attribué, 2,47 dossiers de candidature sont présentés en CALEOL contre 2,18 en 2023 soit une augmentation de 9 % du volume des décisions d'attribution avec ordre portant à 71 % le taux de décisions favorables d'attribution en 2024.

#### Les dossiers examinés en CALEOL



L'augmentation de 58 % des refus est dû à la présentation en 2024 en CALEOL des dossiers de candidats ayant refusé le logement, après instruction de la demande pour passage en CALEOL principal motif de refus pour 52,5 % des dossiers concernés.

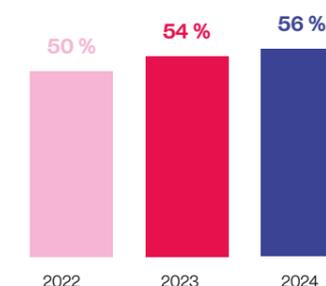
#### Les dossiers refusés par motif



## ● LES PUBLICS PRIORITAIRES

Entre 2023 et 2024, la part des 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, a progressé de 2 points.

#### La part des attributions publics prioritaires sur le total des attributions



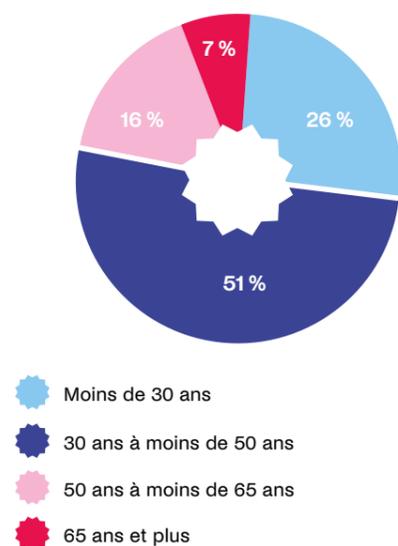
La loi Égalité et Citoyenneté fixe à 25 % la signature des baux en faveur de ménages ayant des ressources relevant du 1<sup>er</sup> quartile dans des quartiers situés hors Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV). Au regard des objectifs de mixité sociale, la part des attributions hors QPV à des ménages relevant du 1<sup>er</sup> quartile représente :

**13 % des baux signés en 2024 contre 11,7 % 2023.**

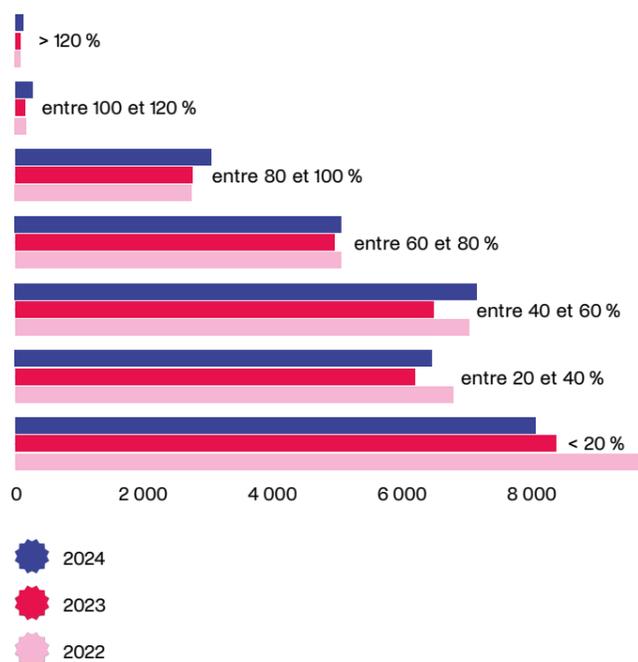
## LES CARACTÉRISTIQUES DES NOUVEAUX ENTRANTS

51 % des nouveaux locataires des logements attribués en 2024 ont entre 30 et 50 ans. La part des ménages de moins de 30 ans reste stable à 26 %.

### L'âge des candidats acceptés en 2024



Les sociétés du groupe ont accueilli en 2024, 70 % de ménages ayant des revenus inférieurs à 60 % des plafonds du logement attribué contre 71 % en 2023.



## Le logement des salariés

Le groupe 3F filiale d'Action logement, intervient en faveur du logement des salariés d'entreprises et s'efforce de tout mettre en œuvre pour favoriser le lien « emploi – logement » jugé indispensable en cette période de crise immobilière afin d'apporter des solutions pérennes au logement des salariés – essentielles à la mobilité et au recrutement de personnel – facteur déterminant de développement économique des entreprises et des territoires.

Le groupe 3F a attribué 65,3 % des logements proposés en 2024 à des salariés du secteur privé soit 16 295 logements.

- 75 % en Île-de-France
- 59 % en région

## LES DISPOSITIFS DE MOBILITÉ

La part des mobilités et relogements pour démolition dans le cadre du NPNRU notamment augmente légèrement en 2024 pour atteindre 13 % des attributions des sociétés du groupe contre 12 % en 2023.

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

### Le dispositif « Vivre en région »

Associé au dispositif MOBILITÉ d'Action Logement, le dispositif « Vivre en région » constitue un service passerelle pour les locataires vivant en Île-de-France et ceux habitant des logements 3F en région. Il permet d'apporter un service supplémentaire pour les locataires en demande de mobilité sur les territoires d'implantation du patrimoine du groupe 3F.

- 398 locataires ont montré leur intérêt pour le dispositif « Vivre en Région ».
- 30 % des personnes contactées,
- 152 locataires ont finalisé leur demande de mutation soit un tiers de plus de l'an dernier.

Les demandes se concentrent essentiellement sur la région Rhône Alpes et la Normandie. En 2023, les demandes se concentraient sur les régions du Sud et Sud-Ouest de la France.

Cependant comme les années précédentes, des écarts importants demeurent entre les attentes des locataires et la capacité de certains territoires à mobiliser l'offre correspondante.

### La bourse 3F

- 82 binômes de locataires ont pu échanger leur logement : 40 % en Île-de-France et 60 % en régions
- 52 % des locataires ont permuté pour un logement situé sur la même commune (49 locataires),
- Les autres bénéficiaires du dispositif « bourse 3F » ont changé de commune (19 locataires) ou de département (14 locataires).

## Le dispositif « Mobilité Action Logement Immobilier »

Initié en janvier 2021 sous l'impulsion d'Action Logement Immobilier (ALI), l'objectif de ce dispositif est d'accompagner les locataires en mobilité professionnelle (mutation, nouvelle embauche...) en s'appuyant sur les ESH présentes sur tout le territoire en collaboration avec IN'LI.

En 2024, 53 demandes ont été déposées dont 13 à l'initiative du groupe 3F. 6 dossiers transmis aux bailleurs du réseau ALI ont pu aboutir favorablement.

## 3.6. L'occupation du parc social

Tous les 2 ans conformément à l'obligation réglementaire faite aux bailleurs sociaux, l'enquête sur l'Occupation du Parc Social (OPS) est réalisée afin de connaître les caractéristiques socio-économiques des locataires en place.

L'analyse des principaux résultats de l'enquête OPS du 1<sup>er</sup> janvier 2024 permet d'établir un profil type des locataires du groupe 3F et distingue quelques particularités selon qu'ils vivent en Île-de-France ou en région.

Ces études par territoire permettent d'évaluer, de conforter ou d'adapter les orientations et les mesures d'accompagnement mises en place au sein du groupe.

## LES CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES LOGÉS

Globalement 60 % des logements du groupe 3F sont occupés par des personnes seules ou des ménages de deux personnes au plus.

Toutefois, des disparités importantes existent selon les territoires :

**55,9 % en Île-de-France et 64,6 % pour les autres régions, soit près de 9 points d'écart.**

Sur la totalité du parc, les ménages sont composés de 2,5 personnes en moyenne.

Si la sous-occupation relevée reste stable, en revanche depuis 2020 une légère augmentation de la suroccupation des logements se confirme.

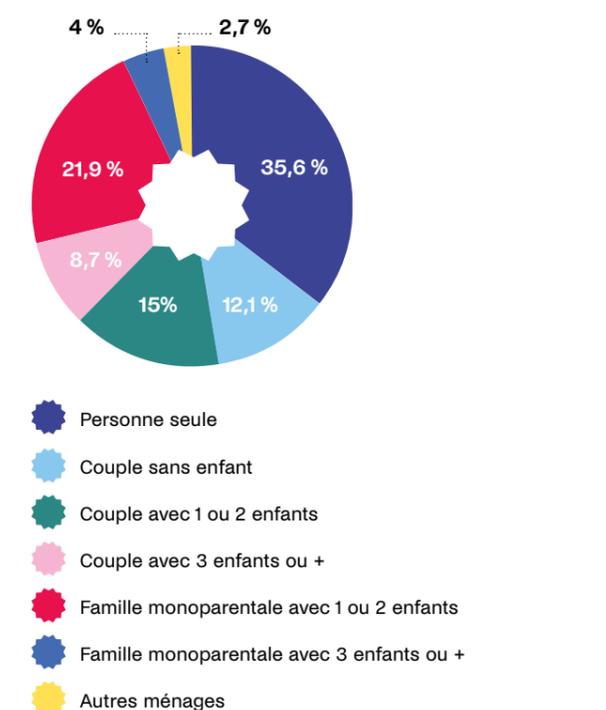
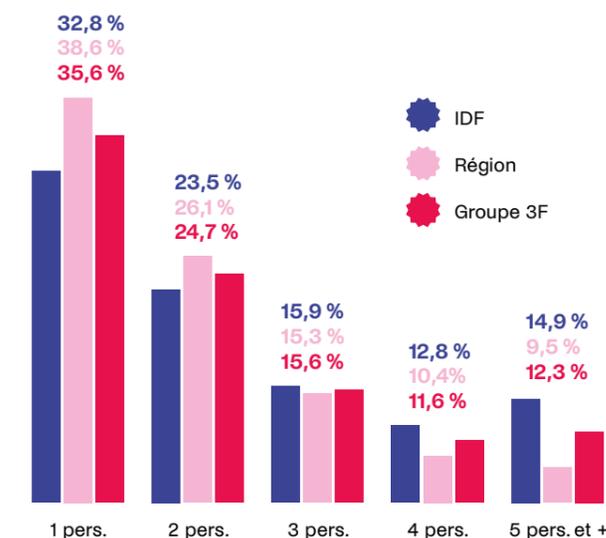
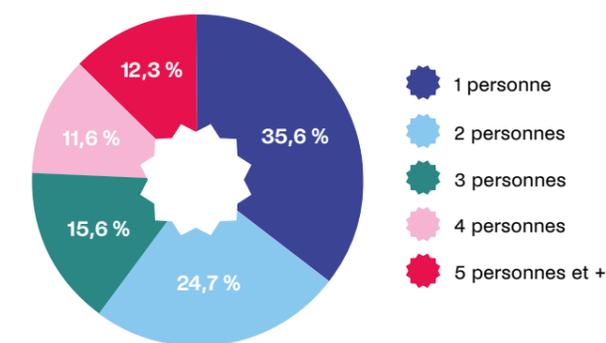
En Île-de-France, les logements sont occupés en moyenne par 2,6 personnes :

- près d'un tiers des logements sont occupés par des personnes seules ;
  - 53 % par des familles avec enfants.
- En région, il y a en moyenne 2,3 occupants par logement :
- 39 % de personnes seules
  - 46 % de familles avec enfants.

En Île-de-France comme en région les familles monoparentales sont locataires de 26 % des logements du groupe 3F ;

**53 % de ménages en Île-de-France ont au moins un enfant et 46 % en région.**

## Les ménages locataires du groupe 3F

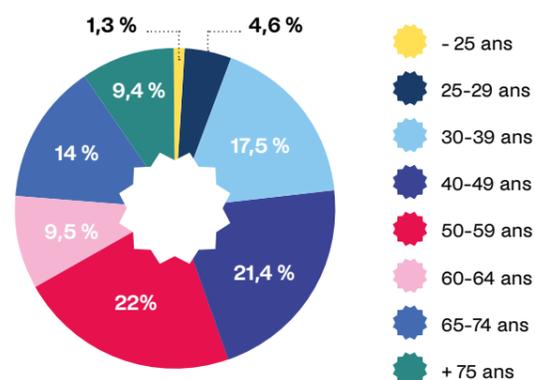


## ● L'ÂGE DES LOCATAIRES

En moyenne, le locataire type du groupe 3F est âgé de **53 ans en Île-de-France** et de **52 ans en région**. Bien qu'ils représentent une part significative des attributions, les locataires de moins de 30 ans restent peu représentés dans le parc ; ils sont 4,5 % en Île-de-France et 7,4 % en région.

Un logement sur trois en Île-de-France, et légèrement moins en région, est occupé par un locataire âgé d'au moins 60 ans et près d'un logement sur 10 est habité par un locataire de 75 ans ou plus. Conséquence du baby-boom, cette tendance est appelée à se renforcer de façon significative au cours de la décennie.

**La part des locataires selon les classes d'âge du titulaire du bail**



## ● L'ANCIENNETÉ D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

La moitié des ménages en Île-de-France et 36 % en région occupent leur logement depuis au moins 10 ans.

*L'ancienneté moyenne est de 13,4 ans en Île-de-France et de 9,7 ans en région.*

## ● LES RESSOURCES DES LOCATAIRES EN PLACE

Les barèmes de calcul pour l'analyse des revenus dans l'attribution des logements locatifs sociaux et l'enquête OPS est le revenu fiscal de référence (RFR) ; il n'inclut ni les prestations sociales ni les minima sociaux.

**Le revenu fiscal de référence 2022 est la base référente pour 2024. Globalement, il est en moyenne de 19,9 K€ pour les ménages du parc 3F :**

*22,6 K€ en Île-de-France et 17 K€ en région.*

**Il est plus faible pour les ménages ayant emménagés dans les deux dernières années,**

*de 7 % en Île-de-France et de 8 % en région.*

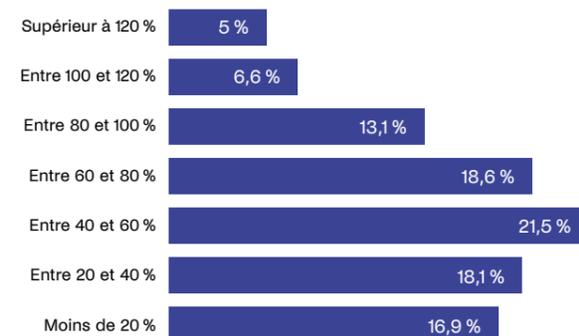
**Plus de la moitié des ménages ont des ressources inférieures à 60 % du plafond PLUS, soit l'équivalent du plafond PLAI :**

*54 % en Île-de-France et 57 % en région.*

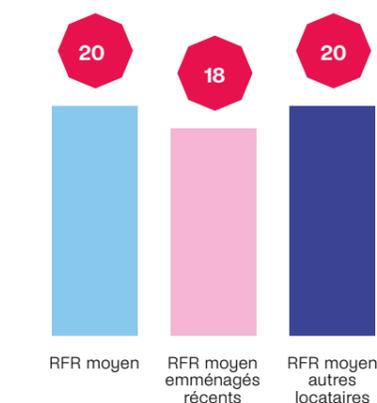
**11,6 % des locataires ont des revenus supérieurs aux plafonds PLUS et PLS :**

*13 % en Île-de-France et 11 % en région.*

**Les plafonds de Ressources en 2024**



**Le revenu fiscal de référence (RFR) moyen en k€**



## ● 3.7. La gestion locative

### ● LES LOYERS

En progression de 5,9 % pour 2024, la totalité des loyers est de 1 534 M€ (+ 85,8 M€) compte tenu des livraisons et acquisitions de nouveaux logements minorées des cessations et des démolitions mais également de la revalorisation générale des loyers conventionnés plafonnée à 3,5 % au 1<sup>er</sup> janvier 2023 conformément à la loi portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat.

### ● LA RÉDUCTION DE LOYERS DE SOLIDARITÉ (RLS)

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

À fin 2024, 31,1 % des locataires du parc conventionné ont bénéficié de la réduction du loyer de solidarité qui s'élève en moyenne à 66 € par mois.

### ● L'AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT (APL)

À fin 2024, 40,9 % des locataires d'un logement conventionné ont bénéficié en moyenne de 227 € d'aide au logement. Le montant moyen de l'APL a augmenté de 8 € en un an.

Proportionnellement, les bénéficiaires sont plus nombreux en région (47,2 %) qu'en Île-de-France (34,9 %). A 235 €, le montant moyen est plus élevé en Île-de-France qu'en région (220 €).

### ● LE SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ (SLS)

Le SLS est dû à partir de 20 % de dépassement du plafond de ressources. Près de 5 000 locataires étaient assujettis au SLS en décembre 2024.

En décembre 2024, le nombre des ménages redevables d'un SLS a légèrement augmenté par rapport à 2023 soit :

● **2 522 locataires en Île-de-France (+ 6,6 %)**

● **2 427 en région (+ 10,3 %)**

Ils occupent 1,9 % des logements du parc conventionné.

Le montant moyen mensuel du SLS est de 231 € en Île-de-France et de 85 € en région contre respectivement 219 € et de 89 € l'année précédente.

### ● LES CHARGES LOCATIVES

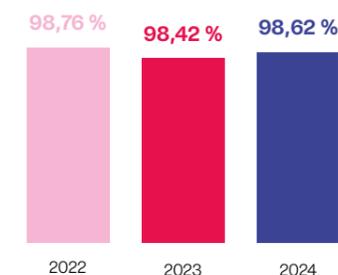
Le montant des charges locatives récupérées est de 446,8 M€ pour l'année 2024.

Les charges locatives 2023 récupérées pendant l'année 2024 s'élèvent en moyenne annuelle pour les logements collectifs à 1 695 € par logement soit 26,9 € par m<sup>2</sup> de surface habitable, et pour les logements individuels à 413 € par logement, soit 4,9 € par m<sup>2</sup> de surface habitable.

### ● LE RECOUVREMENT

Le taux de recouvrement du groupe 3F est 98,62 % soit 0,2 % de plus qu'en 2023.

**Les encaissements sur quittancement dans l'année**



### ● LE CONTENTIEUX

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

Ainsi en 2024, outre les dispositifs de solvabilisation existants, elles ont pu proposer aux ménages les plus précarisés, le concours du fonds solidarité mis en place par Action Logement chaque fois que la situation s'imposait.

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

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

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

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

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



Jardins partagés Herouville © I3F



Jardins partagés Herouville © I3F



GIRONDE (33) - Lormont, résidence Olympie © O. Panier des Touches

## 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.

2024, une année de développement exceptionnelle pour 3F Résidences, où, portés par les besoins des territoires, le savoir-faire et l'opiniâtreté de nos équipes, nous avons obtenu plus de 2 100 agréments, 2 fois plus que l'année précédente, dans 6 régions françaises. Avec toujours une prédominance pour les publics jeunes et salariés en mobilité (80 % des agréments), mais sans oublier les publics fragiles (20 % des agréments).

— Didier JEANNEAU,  
Directeur Général

**21 732 lots gérés :**  
21 690 équivalents-  
logements en foyers,  
soient 23 704 places,  
22 logements  
et 20 commerces

Présence territoriale :  
nationale dans  
**32 départements.**



**Chiffres clés  
& principaux  
résultats d'activité  
au 31 décembre 2024**

### PATRIMOINE

- 274 résidences :  
24 % pour étudiants et jeunes actifs,  
30 % pour salariés en mobilité,  
22 % pour seniors et handicapés,  
23 % pour publics fragiles
- Évolution du parc :  
2 111 agréments  
1 195 mises en chantier  
380 livraisons
- Performance énergétique des logements :  
84 % étiquettes ABCD  
11 % en étiquettes EFG  
5 % en cours d'analyse
- Investissements :  
89,5 M€ dont 10,3 M€ pour l'amélioration du parc

### EFFECTIF TOTAL

- 60 salariés dont 85 % de l'effectif total en CDI
- Jeunes en alternance : 78 % des CDD
- Emplois directs : 15 embauches dans l'année dont 8 en CDI

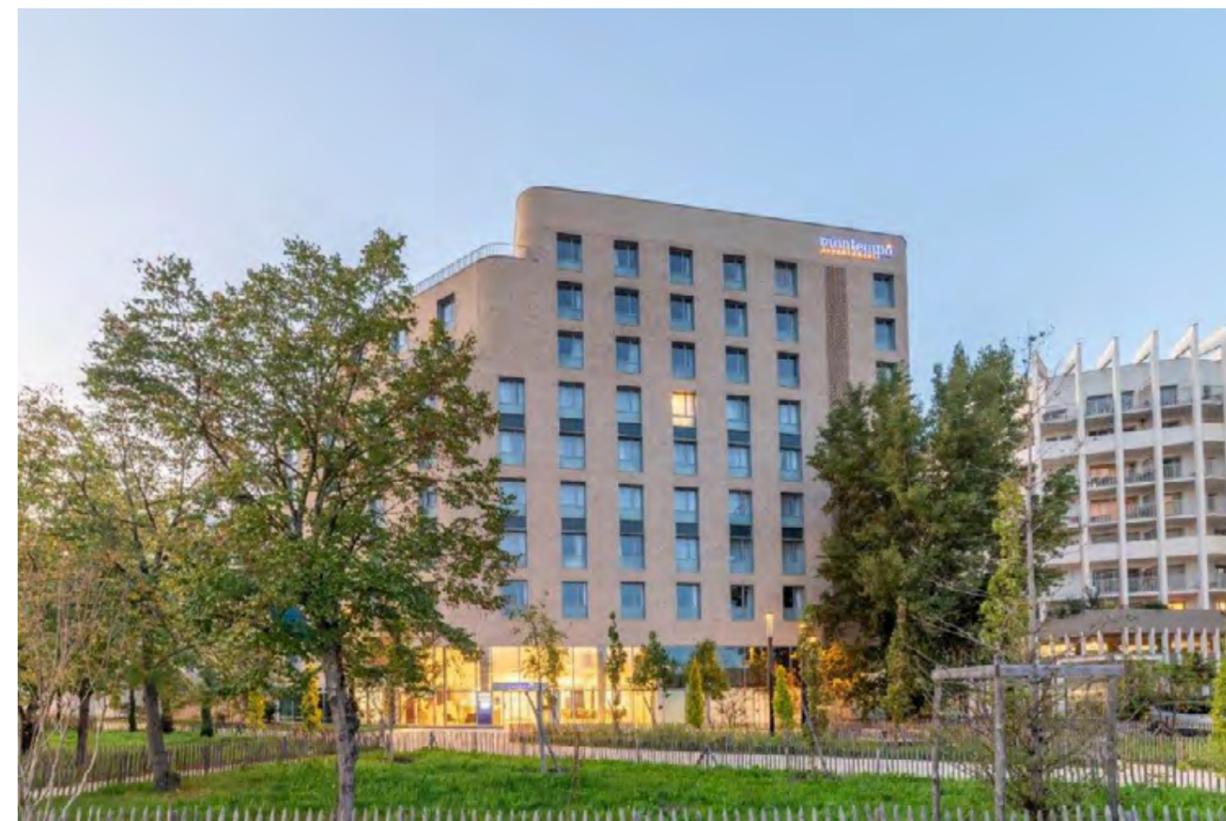
### GESTION DÉLÉGUÉE

- Conventions de gestion : 274
- Partenaires gestionnaires : 111

### RÉSULTATS FINANCIERS

- Chiffre d'affaires : 64,8 M€
- Loyers : 59,4 M€
- APL : 80 % du parc conventionné
- Autofinancement net : 16,4 M€ soit 27,5 % des loyers
- Résultat net : 16,1 M€
- Annuités et produits financiers : 53,9 % des loyers

**3F Résidences**   
Groupe ActionLogement



GIRONDE (33) – Bordeaux, Belvédère  
140 logements Résidence mobilité / Résidence sociale



BOUCHES-DU-RHÔNE (13) – Marseille  
Résidence pour jeunes Les Fabriques : 84 logements



RHÔNE-ALPES (69) – Lyon  
Résidence pour jeunes : 53 logements

## 4.2. 3F SEINE-ET-MARNE

“ Toujours aussi dynamique, 3F Seine-et-Marne poursuit son développement et s’implante cette année sur Nemours et La Rochette. Son ancrage territorial l’a conduit à développer une offre de logements à destination du personnel des établissements de santé et médico-sociaux de Montereau-Fault-Yonne qui disposeront prioritairement de 20 logements situés face au centre hospitalier du Sud Seine-et-Marne.

Soucieuse de proposer des logements agréables à vivre, économes en énergie et disposant d’une empreinte environnementale réduite, 3F Seine-et-Marne a livré 10 pavillons construits en béton de chanvre produit par une entreprise du département. Par ailleurs, en 2024, l’accession sociale dans le neuf s’est durablement installée, intéressant de plus en plus de communes et convainquant les accédants.

— Virginie LEDREUX-GENTE,  
Directrice Générale

**10 217 lots gérés :**  
10 045 logements  
et 172 commerces

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



**Chiffres clés  
& principaux  
résultats d’activité  
au 31 décembre 2024**

### PATRIMOINE

- Évolution du parc :  
500 agréments  
461 mises en chantier  
462 livraisons  
47 ventes réalisées
- Performance énergétique des logements :  
89,4 % étiquettes ABCD  
8,4 % en étiquettes EFG  
2,2 % en cours d’analyse
- Investissements :  
122,7 M€ dont 7,8 M€ pour l’amélioration du parc

### EFFECTIF TOTAL

- 123 salariés dont 95 % de l’effectif total en CDI
- Jeunes en alternance : 67 % des CDD
- Emplois directs : 22 embauches dans l’année dont 7 en CDI

### INDICATEURS DE GESTION

- Attributions : 957 candidatures acceptées
- APL : 38,7 % des locataires du parc conventionné
- Taux de recouvrement : 98,1 %
- Taux de rotation : 5,2 %
- Vacance commerciale des logements : 0,7 %

### RÉSULTATS FINANCIERS

- Chiffre d’affaires : 79,2 M€
- Loyers : 59 M€
- Autofinancement net : -2,3 M€ soit -3,8 % des loyers
- Résultat net : -6,7 M€
- Annuités et produits financiers : 56,5 % des loyers

**3F Seine-et-Marne**   
Groupe ActionLogement



SEINE-ET-MARNE (77) – Claye Souilly

© 3F Seine-et-Marne



SEINE-ET-MARNE (77) – Claye Souilly

© 3F Seine-et-Marne

## 4.3. 3F NORMANVIE

“ L'année 2024 a été une année marquante pour notre société. Avec les mises en chantier de 826 logements neufs, 3F Normanvie s'impose comme un maître d'ouvrage majeur au service des territoires de notre région connaissant un développement économique important. Entreprise Sociale pour l'Habitat, 3F Normanvie est un maître d'ouvrage qui a la particularité de conserver très durablement la propriété et la gestion de ses biens. À ce titre, nous avons une responsabilité forte à l'égard de nos locataires notamment en termes de qualité de service et de pouvoir d'achat.

Le lancement de la réhabilitation énergétique de plus de 1000 logements en 2024 permet également de positionner 3F Normanvie comme un opérateur particulièrement ambitieux au service de ses locataires. Ces interventions, menées en complément de nos démarches d'innovation sociale et de l'action quotidienne des équipes de proximité, doivent nous permettre de développer encore la satisfaction de nos locataires au cours des années à venir.

— Cédric LEFEVRE,  
Directeur Général

**24 726 lots gérés :**  
23 758 logements  
232 commerces  
et 736 équivalents-  
logements en foyers

**Présence territoriale  
dans 5 départements :**  
Calvados (14)  
Eure (27)  
Manche (50)  
Seine-Maritime (76)  
Somme (80)



**Chiffres clés  
& principaux  
résultats d'activité  
au 31 décembre 2024**

### PATRIMOINE

- Évolution du parc :  
674 agréments  
826 mises en chantier  
272 livraisons  
106 ventes réalisées
- Performance énergétique des logements :  
87,2 % étiquettes ABCD  
12,6 % en étiquettes EFG  
0,2 % en cours d'analyse
- Investissements :  
82,5 M€ dont 23,4 M€ pour l'amélioration du parc

### EFFECTIF TOTAL

- 347 salariés dont 91 % de l'effectif total en CDI
- Jeunes en alternance : 37 % des CDD
- Emplois directs : 109 embauches dans l'année dont 23 en CDI

### INDICATEURS DE GESTION

- Attributions : 2 291 candidatures acceptées
- APL : 47,2 % des locataires du parc conventionné
- Taux de recouvrement : 98,6 %
- Taux de rotation : 7,9 %
- Vacance commerciale des logements : 2,2 %

### RÉSULTATS FINANCIERS

- Chiffre d'affaires : 148,2 M€
- Loyers : 117,5 M€
- Autofinancement net : 7,3 M€ soit 6,2 % des loyers
- Résultat net : 0,6 M€
- Annuités et produits financiers : 38,4 % des loyers

**3F Normanvie**   
Groupe ActionLogement



CALVADOS (14) – Bieville-Beuville, Résidence Évasion



© Fédération des ESH

**Trophées de la Sobriété  
décerné par la Fédération des ESH  
en juin 2024**

**Lauréat du prix « Coup de cœur ♥ »**

Pour la résidence La Chênaie située sur les berges de l'Eure de la commune de Val-de-Reuil, l'opération de 105 logements vise à minimiser son impact sur le climat à travers une réflexion éco-efficace sur la conception globale du projet.

La résidence atteint d'ores et déjà le seuil 2031 de la réglementation environnementale.

**Le projet a également reçu le prix ALINOV  
par Action Logement.**

Mme Valérie FOURNIER,  
Présidente de la Fédération des ESH  
M. Philippe SOUCHAL,  
Directeur du développement et de la construction  
chez 3F NORMANVIE et son équipe  
M. Sébastien BOUCHER, représentant  
de la Caisse d'Épargne partenaire des trophées

## 4.4. 3F NOTRE LOGIS

“ Les projets mis en place en 2024 au sein de 3F Notre Logis et les évolutions organisationnelles témoignent de l'implication des équipes pour contribuer à la qualité de vie des locataires et à la réduction des fragilités économiques et sociales. Ils s'inscrivent pleinement dans le projet d'entreprise du groupe 3F 2030. Nous œuvrons tous les jours pour offrir à nos locataires un niveau de service et un accompagnement adapté aux spécificités de chaque résidence et territoire. ”

— Mathilde TOURNAUX,  
Directrice Générale

**12 566 lots gérés :**  
12 321 logements  
40 commerces  
et 205 équivalents-  
logements en foyers

**Présence territoriale  
dans 4 départements :**  
Aisne (02)  
Nord (59)  
Pas-de-Calais (62)  
Somme (80)



**Chiffres clés  
& principaux  
résultats d'activité  
au 31 décembre 2024**

### PATRIMOINE

- **Évolution du parc :**  
358 agréments  
393 mises en chantier  
393 livraisons  
18 ventes réalisées
- **Performance énergétique des logements :**  
85,7 % étiquettes ABCD  
11,6 % en étiquettes EFG  
2,7 % en cours d'analyse
- **Investissements :**  
81,6 M€ dont 7,6 M€ pour l'amélioration du parc

### EFFECTIF TOTAL

- **157 salariés** dont **91 %** de l'effectif total en CDI
- **Jeunes en alternance : 36 %** des CDD
- **Emplois directs : 31** embauches dans l'année dont 10 en CDI

### INDICATEURS DE GESTION

- **Attributions : 1 243** candidatures acceptées
- **APL : 46,5 %** des locataires du parc conventionné
- **Taux de recouvrement : 98,3 %**
- **Taux de rotation : 7,35 %**
- **Vacance commerciale des logements : 1,2 %**

### RÉSULTATS FINANCIERS

- **Chiffre d'affaires : 82,3 M€**
- **Loyers : 62,4 M€**
- **Autofinancement net : 9 M€** soit 14,5 % des loyers
- **Résultat net : 0 M€**
- **Annuités et produits financiers : 43,3 %** des loyers

**3F Notre Logis**   
Groupe ActionLogement



### HAUTS-DE-FRANCE (59) – Halluin, béguinage les Bernaches

M. Fabrice LE SACHÉ,  
Président du groupe 3F  
Mme Frédérique SEELS,  
Vice-présidente du Conseil  
Départemental du Nord  
M. Jean-Michel LEHEMBRE,  
Président de 3F Notre Logis  
M. Jean-Christophe DESTAILLEUR,  
Maire de la commune d'Halluin  
M. Pierre MLAGER,  
Secrétaire Général  
de la Préfecture du Nord  
ont inauguré  
cette nouvelle résidence  
proposée aux seniors  
le 11 décembre 2024

## 4.5. IMMOBILIÈRE RHÔNE-ALPES

En 2024, Immobilière Rhône-Alpes a poursuivi l'adaptation de son organisation territoriale pour mieux répondre aux besoins des territoires. Une antenne unique pilote désormais le patrimoine dans le département de la Loire (3 900 logements) et les métiers ont été regroupés pour favoriser les synergies. Le développement est resté soutenu avec plus de 500 nouveaux logements agréés. Comme en 2023, le logement intermédiaire a pris une part conséquente dans la nouvelle production. Cette offre est destinée à répondre aux besoins des salariés des secteurs parmi les plus attractifs de la région (agglomération lyonnaise et secteur franco-genevois). Les investissements sur le patrimoine sont orientés vers la décarbonation et aussi vers la meilleure adaptation des résidences aux besoins des habitants. Ainsi, plusieurs opérations de création d'ascenseurs ont été conduites dans les territoires avec le plus fort besoin en logements adaptés. En 2024, dans tous les pans de notre activité, nous avons répondu à la diversité des attentes des territoires et de leurs habitants avec des projets pertinents.

— Anne WARSMANN,  
Directrice Générale

**20 856 lots gérés :**  
20 650 logements  
195 commerces  
et 11 équivalents-  
logements en foyers

**Présence territoriale  
dans 7 départements :**  
Ain (01)  
Isère (38)  
Loire (42)  
Rhône (69)  
Saône-et-Loire (71)  
Savoie (73)  
Haute Savoie (74)



**Chiffres clés  
& principaux  
résultats d'activité  
au 31 décembre 2024**

### PATRIMOINE

- **Évolution du parc :**  
519 agréments  
5 mises en chantier  
479 livraisons  
99 ventes réalisées dont 31 auprès de l'ONV
- **Performance énergétique des logements :**  
87,6 % étiquettes ABCD  
11,5 % en étiquettes EFG  
0,9 % en cours d'analyse
- **Investissements :**  
119,4 M€ dont 23,3 M€ pour l'amélioration du parc

### EFFECTIF TOTAL

- **298 salariés** dont **91 %** de l'effectif total en CDI
- **Jeunes en alternance : 37 %** des CDD
- **Emplois directs : 83** embauches dans l'année dont 24 en CDI

### INDICATEURS DE GESTION

- **Attributions : 1 928** candidatures acceptées
- **APL : 44,9 %** des locataires du parc conventionné
- **Taux de recouvrement : 98,66 %**
- **Taux de rotation : 6,95 %**
- **Vacance commerciale des logements : 1,42 %**

### RÉSULTATS FINANCIERS

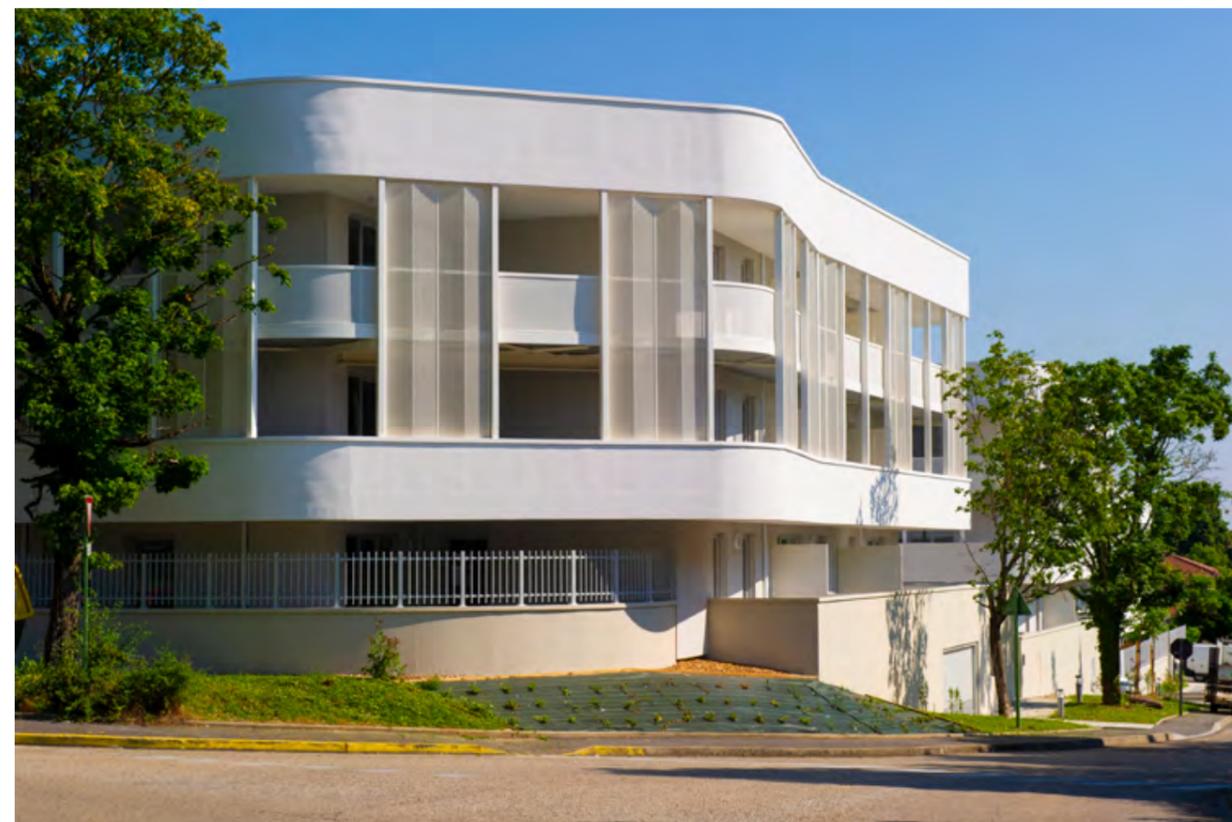
- **Chiffre d'affaires : 136,9 M€**
- **Loyers : 109,5 M€**
- **Autofinancement net : 8,4 M€** soit 7,7 % des loyers
- **Résultat net : -1,4 M€**
- **Annuités et produits financiers : 45,7 %** des loyers

**3F Immobilière**   
**Rhône-Alpes**  
Groupe ActionLogement



RHÔNE-ALPES (69) – Chazay d'Azergues

Immobilière Rhône-Alpes a été lauréat d'une consultation lancée par l'EPORA (Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhodanie). Le permis de construire de l'opération a été délivré par l'Etat. MOD de 52 logements locatifs, de 30 maisons individuelles et de 22 logements collectifs.



ISÈRE (38) – La Verpillière

## 4.6. 3F CENTRE VAL DE LOIRE

“ Avec 496 logements neufs mis en chantier et 589 logements démarrés en réhabilitation et rénovation thermique, l'activité de 3F Centre Val de Loire a été particulièrement soutenue, en 2024. Ce fort niveau d'investissement a été réalisé au service de la revitalisation des centres-bourgs, de la décarbonation de notre parc et surtout de la dynamisation des parcours résidentiels par la diversification de l'offre de logements.

Il a, par ailleurs, permis d'accompagner la filière logement vers de nouveaux modes constructifs, de concrétiser le lien emploi-logements en favorisant le développement de l'offre sur les territoires à forte dynamique économique.

— Souleye DIOUF,  
Directeur Général

**12 615 lots gérés :**  
12 482 logements  
60 commerces  
et 73 équivalents-  
logements en foyers

**Présence territoriale  
dans 4 départements :**  
Eure et Loir (28)  
Indre et Loire (37)  
Loir et Cher (41)  
Loiret (45)



**Chiffres clés  
& principaux  
résultats d'activité  
au 31 décembre 2024**

### PATRIMOINE

- **Évolution du parc :**  
209 agréments  
496 mises en chantier  
198 livraisons  
55 ventes réalisées
- **Performance énergétique des logements :**  
86,8 % étiquettes ABCD  
12,8 % en étiquettes EFG  
0,4 % en cours d'analyse
- **Investissements :**  
75,5 M€ dont 6,8 M€ pour l'amélioration du parc

### EFFECTIF TOTAL

- **181 salariés** dont **91 %** de l'effectif total en CDI
- **Jeunes en alternance : 63 %** des CDD
- **Emplois directs : 35** embauches dans l'année dont 16 en CDI

### INDICATEURS DE GESTION

- **Attributions : 1156** candidatures acceptées
- **APL : 46,5 %** des locataires du parc conventionné
- **Taux de recouvrement : 99,3 %**
- **Taux de rotation : 9,3 %**
- **Vacance commerciale des logements : 1,5 %**

### RÉSULTATS FINANCIERS

- **Chiffre d'affaires : 75,1 M€**
- **Loyers : 58,85 M€**
- **Autofinancement net : 2,8 M€** soit 4,8 % des loyers
- **Résultat net : -0,6 M€**
- **Annuités et produits financiers : 43,8 %** des loyers

**3F Centre**  
**Val de Loire**  
Groupe ActionLogement



LOIRE-ET-CHER (41) – Romorantin-Lanthenay  
7 logements baptisés « Jeunes des Caps », inscrits dans le programme « Action Cœur de Ville »



EURE (28) – Chartres  
le Domaine des arbres

## 4.7. 3F OCCITANIE

3F Occitanie a concentré ses efforts autour de quatre axes majeurs de sa stratégie de réponse aux besoins des territoires occitans. Dans un contexte économique qui se complexifie, 3F Occitanie s'est attelée à : maintenir un niveau de développement soutenu avec plus de 320 agréments et 515 livraisons ; concrétiser sa nouvelle offre de logements neufs en accession avec les premières levées d'option PSLA en 2024 et la poursuite des chantiers des 2 opérations en cours ; consolider avec succès ses ratios de gestion avec des progrès réalisés notamment sur la réduction de la vacance logement ; poursuivre les opérations de rénovation urbaine à Aussillon/Mazamet et Perpignan. Au-delà de ces objectifs, les équipes ont été fortement mobilisées pour répondre aux attentes des habitants avec un accompagnement renforcé des familles en difficulté, des initiatives multiples autour du bien vivre ensemble et de la qualité de service.

— Jean-Pierre MOTTE  
Directeur Général

**9 802 lots gérés :**  
9 602 logements,  
49 commerces  
et 151 équivalents-  
logements en foyers

**Présence territoriale  
dans 7 départements :**  
Aude (11)  
Aveyron (12)  
Gard (30)  
Haute-Garonne (31)  
Hérault (34)  
Pyrénées-Orientales (66)  
Tarn (81)



**Chiffres clés  
& principaux  
résultats d'activité  
au 31 décembre 2024**

### PATRIMOINE

- **Évolution du parc :**  
328 agréments  
432 mises en chantier  
515 livraisons  
10 ventes réalisées
- **Performance énergétique des logements :**  
83,8 % étiquettes ABCD  
11,3 % en étiquettes EFG  
4,9 % en cours d'analyse
- **Investissements :**  
59,1 M€ dont 2,1 M€ pour l'amélioration du parc

### EFFECTIF TOTAL

- 129 salariés dont 91 % de l'effectif total en CDI
- Jeunes en alternance : 27 % des CDD
- Emplois directs : 30 embauches dans l'année dont 18 en CDI

### INDICATEURS DE GESTION

- Attributions : 1 435 candidatures acceptées
- APL : 61 % des locataires du parc conventionné
- Taux de recouvrement : 98,2 %
- Taux de rotation : 9,2 %
- Vacance commerciale des logements : 1,95 %

### RÉSULTATS FINANCIERS

- Chiffre d'affaires : 53,9 M€
- Loyers : 44,9 M€
- Autofinancement net : -4,8 M€ soit -10,8 % des loyers
- Résultat net : -17,8 M€
- Annuités et produits financiers : 65,6 % des loyers

**3F Occitanie**   
Groupe ActionLogement



PYRÉNÉES-ORIENTALES (66) – Argelès-sur-Mer, Résidence L'Argo



TARN (81) – Aussillon,  
Résidence Les Glycines

Street Art by Youri Cansell,  
dit Mantra,  
artiste internationalement  
connu pour sa fascination  
pour l'entomologie

## 4.8. 3F GRAND EST

“ Je remercie chaleureusement les équipes de 3F Grand Est pour leur accueil à l'occasion de ma nomination en 2024 en tant que Directrice générale. Dans un contexte incertain, les équipes 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 360 logements agréés, 207 logements neufs mis en chantier et 193 logements livrés, 3F GE 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 emploi. Parallèlement, à travers son plan de décarbonation, notre société est engagée dans la démarche de développement durable du groupe. Nous avons assuré la réhabilitation thermique complète de 100 logements, et portons une attention toute particulière à la sobriété énergétique des programmes neufs contribuant ainsi à réduire l'impact des dépenses énergétiques sur nos locataires.

La cession de 53 logements de notre parc a également permis de favoriser le parcours résidentiel de nos locataires en leur permettant de devenir propriétaire à des prix abordables. 3F Grand Est s'est ainsi inscrit pleinement en 2024 dans la raison d'être du Groupe 3F « **une adresse pour chacun, un avenir pour tous** ».

— Myriam CHALMETON,  
Directrice Générale

**9 109 lots gérés :**  
8 747 logements,  
48 commerces  
et 314 équivalents-  
logements en foyers

**Présence territoriale  
dans 5 départements :**  
Meurthe-et-Moselle (54)  
Moselle (57)  
Bas-Rhin (67)  
Haut-Rhin (68)  
Vosges (88)



**Chiffres clés  
& principaux  
résultats d'activité  
au 31 décembre 2024**

### PATRIMOINE

- **Évolution du parc :**  
360 agréments  
207 mises en chantier  
193 livraisons  
53 ventes réalisées
- **Performance énergétique des logements :**  
97,7 % étiquettes ABCD  
1,7 % en étiquettes EFG  
0,4 % en cours d'analyse
- **Investissements :**  
48,7 M€ dont 4,1 M€ pour l'amélioration du parc

### EFFECTIF TOTAL

- **120 salariés** dont **88 %** de l'effectif total en CDI
- **Jeunes en alternance : 36 %** des CDD
- **Emplois directs : 33** embauches dans l'année dont 8 en CDI

### INDICATEURS DE GESTION

- **Attributions : 1 240** candidatures acceptées
- **APL : 47,8 %** des locataires du parc conventionné
- **Taux de recouvrement : 98,76 %**
- **Taux de rotation : 8,44 %**
- **Vacance commerciale des logements : 1,29 %**

### RÉSULTATS FINANCIERS

- **Chiffre d'affaires : 61,9 M€**
- **Loyers : 50,9 M€**
- **Autofinancement net : 2 M€** soit 4 % des loyers
- **Résultat net : 0,7 M€**
- **Annuités et produits financiers : 51,8 %** des loyers

**3F Grand Est**   
Groupe ActionLogement



Haut-Rhin (68) – Wittelsheim  
Résidence du Laboratoire

## 4.9. 3F SUD

“ Dans une région fortement carencée en logements locatifs sociaux, 3F Sud a réalisé une très belle année de développement, 627 logements ont été livrés, 1.445 ont été mis en chantier et 852 ont fait l'objet d'un agrément. L'année 2024 marque également le franchissement d'une étape clé dans le projet de renouvellement urbain du quartier des Fleurs de Grasse avec les signatures du protocole d'intention avec la ville sur les engagements réciproques et de la charte de relogement.

Ce projet d'aménagement d'un quartier à l'entrée de la ville de Grasse, s'étalera sur 10 ans et verra la démolition de 542 logements et la reconstruction de 729 logements sur un site élargi.

— Jean-Pierre SAUTAREL,  
Directeur Général

**11 814 lots gérés :**  
11 714 logements  
50 commerces  
et 50 (équivalents-  
logements) foyers

**Présence territoriale dans  
8 départements sur les régions  
Provence-Alpes-Côte d'Azur  
et Corse :**  
Hautes-Alpes (05)  
Alpes-Maritimes (06)  
Ardèche (07)  
Bouches-du-Rhône (13)  
Var (83)  
Vaucluse (84)  
Corse du Sud (2A)  
Haute Corse (2B)



**Chiffres clés  
& principaux  
résultats d'activité  
au 31 décembre 2024**

### PATRIMOINE

- **Évolution du parc :**  
852 agréments  
1 445 mises en chantier  
627 livraisons  
89 ventes réalisées dont 48 aux locataires et 41 en bloc
- **Performance énergétique des logements :**  
96 % étiquettes ABCD  
3,6 % en étiquettes EFG  
0,4 % en cours d'analyse
- **Investissements :**  
173,6 M€ dont 20,5 M€ pour l'amélioration du parc

### EFFECTIF TOTAL

- 173 salariés dont 95 % de l'effectif total en CDI
- Jeunes en alternance : 44 % des CDD
- Emplois directs : 40 embauches dans l'année dont 11 en CDI

### INDICATEURS DE GESTION

- Attributions : 1 458 candidatures acceptées
- APL : 44,4 % des locataires du parc conventionné
- Taux de recouvrement : 98,5 %
- Taux de rotation : 6,6 %
- Vacance commerciale des logements : 1,1 %

### RÉSULTATS FINANCIERS

- Chiffre d'affaires : 90,2 M€
- Loyers : 64,8 M€
- Autofinancement net : -5,8 M€ soit -9 % des loyers
- Résultat net : -15,5 M€
- Annuités et produits financiers : 62,5 % des loyers

**3F Sud**   
Groupe ActionLogement



© Henry FLY



© Stéphanie Tétu

### HAUTES-ALPES (05) – GAP, La Providence

Inaugurée début 2024, la résidence du Couvent de la Providence de 86 logements locatifs comporte également, installés dans les parties communes : des ateliers de théâtre, plusieurs salons de lecture et bibliothèques gérés par des associations de soutien scolaire

## 4.10. IMMOBILIÈRE ATLANTIC AMÉNAGEMENT

“ Cette année encore, IAA aura dû déployer son activité dans un contexte économique et financier particulièrement tendu et instable, alors même que les besoins en logements n'ont jamais été aussi grands tant au niveau national que local. L'acte de construire et de rénover est de plus en plus complexe et exige beaucoup de détermination et de capacité d'adaptation et d'innovation. Dans le même temps, l'année qui s'achève aura été caractérisée par de profondes évolutions dans l'organisation de l'entreprise et la définition de nouvelles perspectives, au travers d'un renouvellement des instances de direction ainsi qu'une démarche collaborative de construction et de mise en œuvre d'un nouveau cap stratégique. Face à ces défis et ces transformations à l'œuvre, l'engagement et l'implication des équipes et virgiles ont permis à IAA de démontrer sa capacité à agir et à être, cette année encore, au rendez-vous de sa mission de créateur d'habitat solidaire à plusieurs niveaux : en se mobilisant pour répondre aux besoins en logements sur son territoire et en passant le cap des 19 000 logements gérés ; en renforçant son lien aux habitants ; en confortant ses engagements de confort, d'accompagnement, de proximité et d'innovation ; en traduisant son implication et sa performance par des indicateurs maintenus à des niveaux particulièrement honorables ; en continuant de se tourner vers l'avenir au travers d'une feuille de route empreinte des marqueurs forts de l'identité d'Immobilier Atlantic Aménagement. ”

— Romain MIGNOT,  
Directeur Général

**19 404 lots gérés :**  
18 733 logements  
71 commerces  
et 600 (équivalents-  
logements) foyers

**Présence territoriale  
dans 6 départements :**  
Charente-Maritime (17)  
Gironde (33)  
Landes (40)  
Deux-Sèvres (79)  
Vendée (85)  
Vienne (86)



**Chiffres clés  
& principaux  
résultats d'activité  
au 31 décembre 2024**

### PATRIMOINE

- **Évolution du parc :**  
598 agréments  
334 mises en chantier  
605 livraisons  
136 ventes réalisées
- **Performance énergétique des logements :**  
90 % étiquettes ABCD  
9,3 % en étiquettes EFG  
0,7 % en cours d'analyse
- **Investissements :**  
77,2 M€ dont 5 M€ pour l'amélioration du parc

### EFFECTIF TOTAL

- **302 salariés** dont **93 %** de l'effectif total en CDI
- **Jeunes en alternance : 59 %** des CDD
- **Emplois directs : 70** embauches dans l'année dont 31 en CDI

### INDICATEURS DE GESTION

- **Attributions : 1 719** candidatures acceptées
- **APL : 47,4 %** des locataires du parc conventionné
- **Taux de recouvrement : 98,9 %**
- **Taux de rotation : 8 %**
- **Vacance commerciale des logements : 0,15 %**

### RÉSULTATS FINANCIERS

- **Chiffre d'affaires : 111,8 M€**
- **Loyers : 90,1 M€**
- **Autofinancement net : 0,6 M€** soit 0,6 % des loyers
- **Résultat net : 1,4 M€**
- **Annuités et produits financiers : 46,1 %** des loyers

**3F Immobilière**  
**Atlantic Aménagement**  
Groupe ActionLogement



CHARENTE-MARITIME (17) – La Rochelle  
Résidence Beauregard Calypso



Inauguration de la résidence CALYPSO par M. Laurent LOPEZ Président d'Immobilier Atlantic Aménagement

## 4.11. CLAIRSIENNE

En 2024, Clairsienne a confirmé son effort de réponse à la forte demande de logements abordables en engageant 671 agréments locatifs, lançant la construction de 589 logements et livrant 675 nouveaux logements, Clairsienne loge ainsi 30 894 ménages au sein de ses 15 744 logements répartis sur 175 communes de Nouvelle-Aquitaine. Comme nous nous y étions engagés, nous avons livré les 53 premiers Logements Locatifs Intermédiaires de l'opération Noème à Bordeaux, dans le cadre de notre réponse à l'AMI "30 000 logements pour l'emploi" lancée par Action Logement en 2023. L'accession sociale neuve via le BRS s'est elle aussi poursuivie avec 10 premières livraisons, dont 3 acquises par des locataires HLM. Le projet LUMI, à forte hybridation programmatique (logements locatifs intermédiaires, accession social, logements pour étudiants, crèche, bureaux) en lien avec l'EPA Bordeaux-Euratlantique, bénéficie d'une reprise des travaux via un marché de conception-réalisation ambitieux. L'année 2024 a également été marquée par l'annonce du projet de fusion avec Domofrance. Les équipes sont fortement mobilisées tant pour travailler avec Domofrance à l'organisation future qu'à la préparation de la continuité des activités.

— Jean-Baptiste DESANLIS,  
Directeur Général

**15 703 lots gérés :**  
14 377 logements,  
90 commerces  
et 1 236 (équivalents-  
logements) foyers

Présence territoriale  
dans 6 départements :  
Charente-Maritime (17)  
Dordogne (24)  
Gironde (33)  
Landes (40)  
Lot-et-Garonne (47)  
Pyrénées-Atlantiques (64)



**Chiffres clés  
& principaux  
résultats d'activité  
au 31 décembre 2024**

### PATRIMOINE

- **Évolution du parc :**  
671 agréments  
589 mises en chantier  
675 livraisons  
44 ventes réalisées
- **Performance énergétique des logements :**  
94,6 % étiquettes ABCD  
5,4 % en étiquettes EFG
- **Investissements :**  
111,3 M€ dont 9,2 M€ pour l'amélioration du parc

### EFFECTIF TOTAL

- 243 salariés dont 92 % de l'effectif total en CDI
- Jeunes en alternance : 10 % des CDD
- Emplois directs : 47 embauches dans l'année dont 26 en CDI

### INDICATEURS DE GESTION

- Attributions : 1 224 candidatures acceptées
- APL : 45,2 % des locataires du parc conventionné
- Taux de recouvrement : 99 %
- Taux de rotation : 6,1 %
- Vacance commerciale des logements : 0,8 %

### RÉSULTATS FINANCIERS

- Chiffre d'affaires : 97,4 M€
- Loyers : 75,6 M€
- Autofinancement net : 7,2 M€ soit 9,5 % des loyers
- Résultat net : -1,3 M€
- Annuités et produits financiers : 55,2 % des loyers

**3F Clairsienne**   
Groupe ActionLogement



GIRONDE (33) – Bordeaux,  
Résidence Noème

Située sur les Berges du lac, acquise auprès de COVIVO dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt du Groupe Action Logement, lancé en 2023, pour l'achat en VEFA de 30 000 logements afin de soutenir les acteurs de la filière du logement et maintenir une offre d'habitat abordable sur les territoires.



GIRONDE (33) – Arcachon  
Résidence Victor Duruy

## 5. LES INFORMATIONS ÉCONOMIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES

### 5.1. Les événements postérieurs à la clôture des comptes

Dans le cadre des décisions prises par les instances d'Action Logement fin décembre 2024, début 2025, I3F a cédé les participations détenues dans le capital de Clairsienne et a acquis les titres détenus par ALI dans la société Erigère devenant ainsi actionnaire de référence de cette entité. Ces titres ont été acquis grâce à une augmentation de capital souscrite par ALI et par compensation. En 2025, il est prévu qu'Erigère soit absorbée par I3F.

### 5.2. Les perspectives du groupe 3F en 2025

En 2025, à la demande de notre actionnaire majoritaire Action Logement Immobilier, la composition du groupe 3F va évoluer :

*en Île-de-France,  
3F prépare le rapprochement  
avec Erigère  
et la cession de Clairsienne  
en Nouvelle Aquitaine.*

Par ailleurs, les objectifs restent soutenus conformément à notre feuille de route tant en matière d'investissements, de constructions neuves et de réhabilitations que d'accession sociale à la propriété de logements neufs ou du parc existant permettant ainsi les parcours résidentiels, et **confirmant notre position d'opérateur global.**

Le projet d'entreprise 3F 2030 se poursuit avec les pilotes stratégiques des grands projets identifiés pour répondre à nos enjeux stratégiques et assurer le déploiement des engagements socles des chantiers prioritaires du groupe : *Stonal* et le patrimoine augmenté, *la politique sénior* et *la promesse locataire* dans la continuité du Forum organisé avec les associations de locataires et *la promesse collaborateur* avec le développement des parcours professionnels.

*La livraison  
de la première tranche  
du siège social aura lieu  
à l'automne 2025  
et permettra d'accueillir  
les collaborateurs  
dans des espaces de travail  
attractifs et conviviaux.*

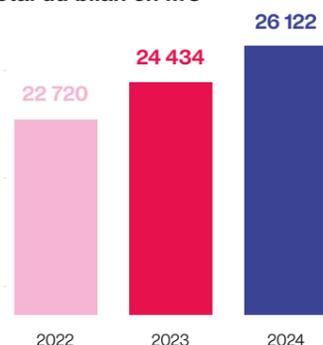
### 5.3. Les informations financières et comptables

#### LE BILAN

Au 31 décembre 2024, le total du bilan consolidé en augmentation de 6,9 % par rapport à 2023 s'élève à 26 122 M€. Les actifs immobilisés représentent 93,2 % 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 capitaux propres représentent 33,2 % du passif et s'élèvent à 8 666 M€
- Les dettes atteignent 17 187 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 2024, le chiffre d'affaires  
progressé de + 5,5 % par rapport à 2023  
et s'élève à 2 131 M€.*

Le montant des loyers 2024 est de 1 621 M€ en évolution de 5,7 % par rapport à 2023 en raison notamment :

- des livraisons de logements neufs,
- de l'acquisition de nouveaux logements, minorées des cessions et des démolitions,
- de l'augmentation générale des loyers conventionnés plafonnée à 3,5 % au 1<sup>er</sup> janvier 2024 conformément à la loi portant « mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat ».

Le montant des charges locatives récupérées est de 447 M€ en 2024.

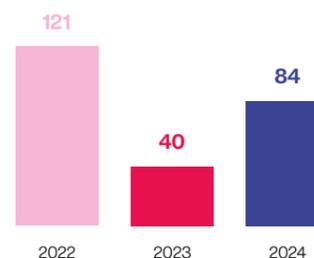
#### L'AUTOFINANCEMENT

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

*En 2024, il s'établit à 84 M€  
soit 5,2 % des loyers contre 2,6 %.*

Cette progression s'explique notamment par une bonne maîtrise des charges locatives accompagnée par une augmentation moins rapide des annuités d'emprunts (+ 1,9 % vs 2023) que celle des loyers (+ 5,7 %).

#### L'autofinancement net en M€



La marge brute locative représente 78,6 % des loyers quittancés soit un niveau comparable à 2023.

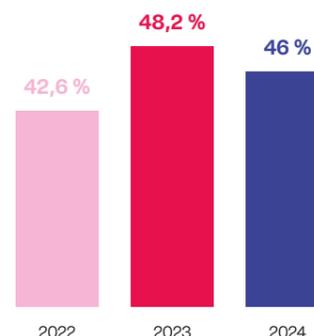
*Les annuités d'emprunts  
se sont élevées à 762,3 M€  
en augmentation de 14,5 M€ (+ 1,9 %)  
par rapport à 2023.*

Cette variation aurait été plus importante sans la croissance significative de la part immobilisée des intérêts (42,8 M€ en 2024 vs 20,7 M€ en 2023) liée à une plus grande anticipation dans la vie des opérations impliquant le tirage des emprunts avant la livraison.

La charge d'intérêts bruts augmente de 37 % soit + 125,7 M€ sous l'effet de l'accroissement de la dette et de la hausse du livret A entre août 2022 et février 2023, en raison de l'effet décalé du passage de 2 % à 3 % suite au changement de taux dans le calcul des annuités à la date anniversaire du contrat et non en février 2023.

A contrario, l'amortissement des emprunts diminue de 89 M€ (soit - 20,8 % vs 2023) sous l'effet du mécanisme de double révisabilité dont la clause négociée dans les contrats d'emprunts permet de limiter la croissance de l'annuité en cas de remontée des taux.

#### Les annuités financières rapportées aux loyers nettes des produits financiers



Le coût des taxes foncières, intégrant les taxes sur les bureaux et les commerces, qui avait déjà évolué de 12,2 % l'année dernière, a augmenté de 6 % en 2024 pour s'élever à 188 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.

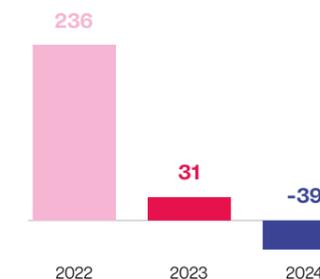
Parallèlement, les dégrèvements d'impôts obtenus qui impactent positivement le calcul de l'autofinancement net se sont élevés à 41,1 M€ en 2024, amenant une ressource supplémentaire de 5,8 M€ par rapport à 2023.

La marge accession, qui était quasi nulle en 2023 (0,4 M€) constitue un produit de 4 M€ en 2024. Cette marge vient partiellement compenser la baisse des produits de Certificats d'Economies d'Énergie (CEE) qui correspondent à 8,9 M€ en 2024 contre 14 M€ en 2023.

#### LE RÉSULTAT

En 2024, le résultat net du groupe est négatif de 39 M€ et se dégrade de 70 M€ par rapport à 2023.

#### Le résultat net en M€



Bien que l'autofinancement net ait progressé, cette dégradation s'explique notamment par :

- Des marges sur ventes aux locataires personnes physiques et à l'Opérateur National des Ventes (ONV) de 101 M€ qui enregistrent une diminution de 20 M€ en 2024 par rapport à 2023 en raison principalement d'une baisse de 16 % des volumes vendus soient 1 018 actes authentiques signés en 2024 contre 1 216 en 2023.
- L'impact défavorable de 120 M€ est dû au supplément d'amortissement des immeubles (amortissements techniques) par rapport aux amortissements financiers. Dans le résultat comptable, les amortissements techniques sont de 636 M€ (+ 31 M€ vs 2023). Ils viennent remplacer les amortissements financiers qui par ailleurs, sont pris en compte dans le calcul de l'autofinancement net.
- Les amortissements financiers ont diminué de 89 M€ par rapport à 2023.

#### LA TRÉSORERIE

La trésorerie nette des concours bancaires courants s'élève à 396 M€. Les dettes intègrent des lignes de crédit court terme à hauteur de 323 M€.

## 5.4. Les comptes de résultat et le bilan

### Le compte de résultat / format budgétaire

En milliers d'euro	Réal 2023	Réal 2024	Réal 2024 / Réal 2023	
			K€	%
Loyers quittancés	1 533 968	1 621 167	87 199	5,7 %
Autres produits locatifs	7 098	9 477	2 380	33,5 %
Pertes sur créances irrécouvrables	- 17 429	- 19 891	- 2 462	14,1 %
Ecart sur charges récupérables	- 15 277	- 18 410	- 3 133	20,5 %
<b>Produits locatifs nets</b>	<b>1 508 360</b>	<b>1 592 343</b>	<b>83 983</b>	<b>5,6 %</b>
Frais de personnel de proximité NR	- 48 770	- 49 882	- 1 112	2,3 %
<b>Charges externes de gestion locative NR</b>	<b>- 164 522</b>	<b>- 173 407</b>	<b>- 8 885</b>	<b>5,4 %</b>
Etat des lieux nets	- 41 553	- 44 507	- 2 954	7,1 %
Entretien-réparations	- 37 309	- 41 096	- 3 787	10,1 %
Autres charges externes de gestion locative	- 85 660	- 87 805	- 2 145	2,5 %
Gros entretien locatif	- 86 508	- 92 039	- 5 531	6,4 %
Surcoût travaux amiante	- 3 005	- 2 760	245	- 8,1 %
<b>Charges brutes locatives</b>	<b>- 302 804</b>	<b>- 318 088</b>	<b>- 15 284</b>	<b>5,0 %</b>
<b>Marge brute locative</b>	<b>1 205 557</b>	<b>1 274 256</b>	<b>68 699</b>	<b>5,7 %</b>
Impôts et taxes	- 177 033	- 187 628	- 10 595	6,0 %
<b>Annuités d'emprunts</b>	<b>- 747 721</b>	<b>- 762 262</b>	<b>- 14 541</b>	<b>1,9 %</b>
Intérêts des emprunts bruts	- 340 733	- 466 410	- 125 677	36,9 %
Intérêts compensateurs	- 53	- 11	42	- 79,2 %
Intérêts immobilisés	20 702	42 801	22 099	106,8 %
Amortissement des emprunts locatifs	- 427 636	- 338 642	88 994	- 20,8 %
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM	958	597	- 361	- 37,7 %
Autres produits divers	19 644	22 688	3 044	15,5 %
Frais de personnel administratifs	- 199 438	- 210 846	- 11 408	5,7 %
<b>Coûts administratifs et de structure</b>	<b>- 49 482</b>	<b>- 52 027</b>	<b>- 2 544</b>	<b>5,1 %</b>
Charges externes administratives et de structure	- 49 482	- 52 027	- 2 544	5,1 %
Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM	0	0	0	- 802,9 %
Autres charges diverses	- 5 691	- 4 795	896	- 15,7 %
Autres charges et produits de gestion courante	947	- 170	- 1 117	- 117,9 %
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 28 423	- 30 754	- 2 331	8,2 %
Produits financiers nets	8 910	16 753	7 843	88,0 %
<b>Autres charges sur l'autofinancement</b>	<b>- 1 177 329</b>	<b>- 1 208 444</b>	<b>- 31 115</b>	<b>2,6 %</b>
<b>Autofinancement courant</b>	<b>28 228</b>	<b>65 812</b>	<b>37 584</b>	<b>133,1 %</b>
Eléments exceptionnels de l'autofinancement	12 001	19 056	7 054	58,8 %
Impôt sur les sociétés	- 309	- 994	- 685	221,7 %
<b>Autofinancement net</b>	<b>39 921</b>	<b>83 873</b>	<b>43 953</b>	<b>110,1 %</b>
(Amortissement des emprunts locatifs)	427 636	338 642	- 88 994	- 20,8 %
Variation du stock d'intérêts compensateurs	69	11	- 58	- 83,9 %
Amortissements techniques	- 605 333	- 636 244	- 30 911	5,1 %
Amortissements exceptionnels	- 7 510	- 2 736	4 774	- 63,6 %
Pertes sur remplacement ou démolitions	- 5 011	- 5 344	- 334	6,7 %
Reprise sur subv. d'investissement	75 729	74 570	- 1 159	- 1,5 %
<b>Marge sur ventes d'actifs</b>	<b>121 493</b>	<b>118 430</b>	<b>- 3 063</b>	<b>- 2,5 %</b>
Marge sur ventes aux locataires	121 541	101 332	- 20 210	- 16,6 %
Marge sur autres ventes d'actifs	- 48	17 098	17 146	- 35 679,2 %
<b>Dotations nettes aux provisions d'exploitation</b>	<b>- 17 610</b>	<b>- 8 838</b>	<b>8 772</b>	<b>- 49,8 %</b>
Dotation nette de provisions clients	- 6 873	- 8 320	- 1 447	21,1 %
Dotation nette de provisions pour gros entretien	1 636	5 419	3 783	231,3 %
Dotation nette à la provision retraite	- 7 585	- 4 953	2 632	- 34,7 %
Dotations nettes aux autres provisions d'exploitation	- 4 787	- 983	3 805	- 79,5 %
Dotations nettes aux provisions financières	63	10	- 53	- 84,1 %
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles	1 486	- 1 709	- 3 195	- 215,0 %
<b>Résultat net</b>	<b>30 934</b>	<b>- 39 333</b>	<b>- 70 267</b>	<b>- 227,2 %</b>

### Le bilan actif au 31 décembre 2024

En milliers d'euro	2024	2023
<b>Immobilisations incorporelles :</b>	<b>176 329</b>	<b>151 998</b>
Baux	162 024	136 096
Autres	14 304	15 901
<b>Immobilisations corporelles :</b>	<b>20 674 949</b>	<b>19 480 961</b>
Terrains	5 134 165	4 607 392
Immeubles de rapport	15 481 049	14 811 515
Travaux d'amélioration	-	-
Autres immobilisations corporelles	59 734	62 054
<b>Immobilisations corporelles en cours</b>	<b>3 455 647</b>	<b>3 053 478</b>
Terrains	2 113 689	1 827 689
Immeubles de rapport	932 173	879 391
Travaux d'amélioration	382 676	297 586
Acomptes terrains	27 108	48 812
<b>Immobilisations financières :</b>	<b>56 986</b>	<b>52 512</b>
Participations, parts sociales et créances	24 536	22 797
Prêts accédants	144	162
Autres prêts et divers	32 306	29 552
<b>Total actif immobilisé</b>	<b>24 363 910</b>	<b>22 738 949</b>
Stocks et en cours	291 271	279 886
Créances locataires et acquéreurs	259 193	243 203
Subventions à recevoir	563 827	475 086
Autres créances diverses	195 401	170 788
Valeurs mobilières de placement	6 134	6 134
Disponibilités, placements et comptes rémunérés	436 656	517 410
<b>Total actif circulant</b>	<b>1 752 482</b>	<b>1 692 508</b>
<b>Comptes de régularisation actif</b>	<b>5 884</b>	<b>2 242</b>
<b>Total actif</b>	<b>26 122 276</b>	<b>24 433 699</b>

### Le bilan passif au 31 décembre 2024

En milliers d'euro	2 024	2023
Capital	706 809	617 215
Réserves Société Mère	4 867 999	4 821 454
Réserves consolidées des filiales	2 921 254	2 837 808
Résultat consolidé - part du Groupe	- 38 308	27 511
<b>Total capital et réserves - part du Groupe</b>	<b>8 457 754</b>	<b>8 303 988</b>
Intérêts minoritaires sur Réserves	209 246	236 996
Intérêts minoritaires sur Résultat	- 1 026	3 423
<b>Total fonds propres</b>	<b>8 665 974</b>	<b>8 544 406</b>
Provisions pour gros entretien	51 549	56 967
Provisions pour risques et autres charges	105 472	99 038
<b>Total provisions pour risques et charges</b>	<b>157 021</b>	<b>156 005</b>
Emprunts	16 048 694	14 617 476
Intérêts courus non échus	248 650	201 555
Concours bancaires courants	47 167	45 259
Dépôts et cautionnements reçus	126 518	121 466
Autres dettes	716 807	664 651
<b>Total dettes</b>	<b>17 187 835</b>	<b>15 650 408</b>
Comptes de régularisation passif	111 446	82 880
<b>Total passif</b>	<b>26 122 276</b>	<b>24 433 699</b>

● Le compte de résultat / format comptable

En milliers d'euro	2024	2023
Ventes	48 944	49 696
Loyers	1 623 496	1 536 003
Récupération de charges locatives	446 785	423 035
Prestations de services	11 387	10 710
<b>Chiffre d'Affaires</b>	<b>2 130 613</b>	<b>2 019 444</b>
Autres produits et transferts de charges	109 497	83 382
Achats stockés et variations de stocks	- 44 073	- 46 661
Achats de fournitures et produits	- 170 018	- 151 490
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	- 278 136	- 267 879
Gros entretien	- 146 303	- 138 413
Autres services extérieurs	- 147 182	- 142 828
Frais de personnel	- 296 127	- 283 221
Impôts et taxes foncières	- 278 269	- 262 340
Dotations aux amortissements techniques	- 636 244	- 605 333
Dotation nette aux provisions d'exploitation	- 8 838	- 17 627
Pertes sur créances irrécouvrables	- 19 891	- 17 429
Autres charges de gestion courante	- 5 989	- 4 806
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>209 040</b>	<b>164 798</b>
Produits financiers nets	17 530	11 111
Intérêts des emprunts	- 467 186	- 342 917
Dotations nettes aux provisions financières	10	63
<b>Résultat financier</b>	<b>- 449 647</b>	<b>- 331 743</b>
Marge sur cessions d'actifs	117 990	120 927
Pertes sur remplacements ou démolitions	- 4 988	- 4 687
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels	- 2 707	- 7 510
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles	- 1 738	1 486
Reprises sur subventions	74 655	75 971
Autres charges et produits exceptionnels	19 056	12 001
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>202 268</b>	<b>198 188</b>
Impôt sur les Sociétés	- 994	- 309
<b>Résultat net</b>	<b>- 39 333</b>	<b>30 934</b>

● 5.5. La Déclaration de performance extra-financière – DPEF

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

Elle est présentée dans un document annexe spécifique.





© Romain Faucher, Vieille (86) - Château-Larcher, Le manoir.

## IMMOBILIÈRE 3F:

# ACTIVITÉ ET RÉSULTATS AU 31 DÉCEMBRE 2024

# NOS CHIFFRES CLÉS

au 31 décembre 2024



**142 540**

logements, commerces  
et foyers



**2 698**

collaborateurs  
et collaboratrices



**369 000**

personnes logées



**3 597**

agréments



**3 072**

logements neufs livrés



**9 309**

logements  
attribués



**4 088**

logements mis  
en chantier



**3 355**

logements réhabilités  
dont 91 % en réhabilitation  
thermique



**78%**

logements attribués  
à des publics prioritaires



**89,9%**

de logements classés  
en étiquette à ABCD



**361**

logements  
vendus



**75%**

logements attribués  
aux salariés d'entreprises privées

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

Immobilière 3F, société anonyme d'HLM, est la holding du groupe 3F implantée dans les **8 départements** d'Île-de-France :

Paris (75), les Yvelines (78), l'Essonne (91), les Hauts-de-Seine (92), la Seine-Saint-Denis (93), le Val-de-Marne (94), le Val-d'Oise (95).

En Seine-et-Marne, 3F est représentée par sa filiale 3F Seine-et-Marne.

Ses équipes sont réparties sur huit sites :  
le siège social du groupe 3F et les sept agences départementales implantées sur les territoires d'Île-de-France.



**2 698**

collaborateurs  
dont **92 %**  
en CDI



**141**

jeunes de moins de 25 ans  
embauchés dans l'année  
dont **63 en alternance**



**177**

personnes  
en mobilité de poste  
dont **69 promotions**



**54 %**

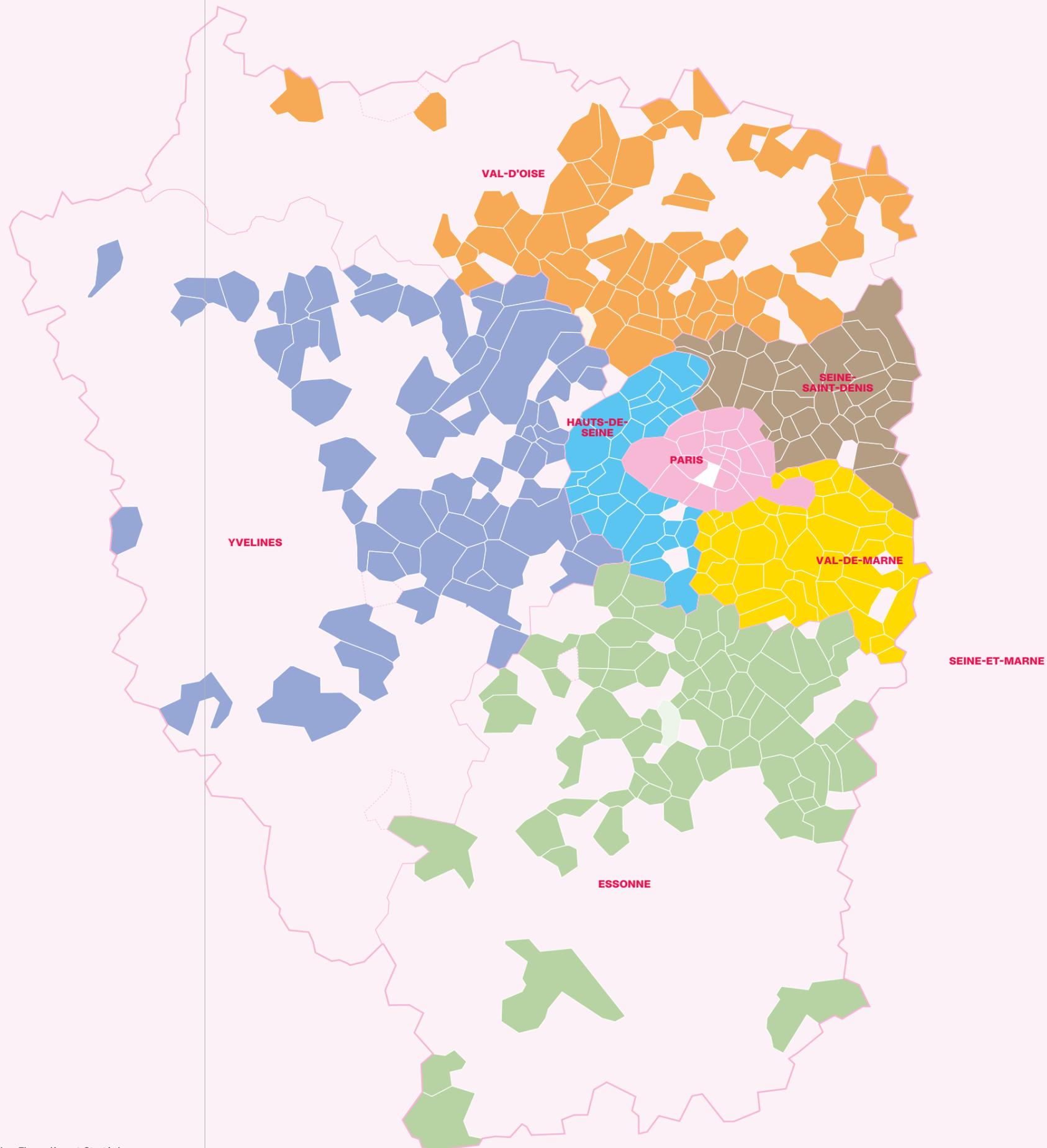
de femmes  
**cadres et  
cadres supérieurs**

## Immobilière 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



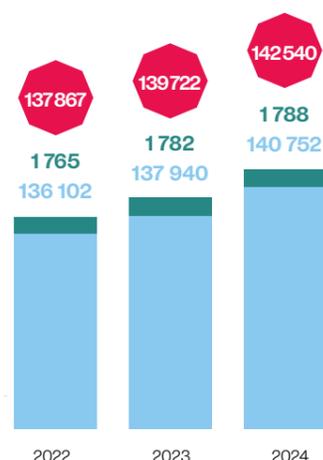
## 1.1. Le patrimoine

Au 31 décembre 2024, avec **2 818 nouveaux lots**, le parc géré par Immobilière 3F en Île-de-France a augmenté de **2 %** par rapport à fin 2023.

Parmi les 142 540 lots gérés,

- 140 752 sont des logements familiaux.
- 1 581 sont gérés pour le compte de l'Opérateur National des Ventes (ONV), via un mandat de gestion.
- 1 788 sont des commerces

### L'évolution du patrimoine géré par I3F



- Foyers et commerces
- Logements

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

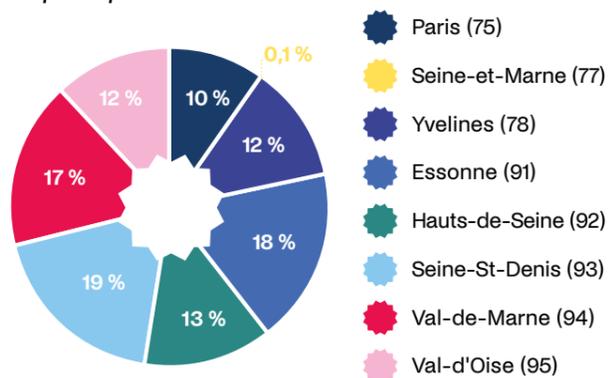
Le groupe 3F possède également des logements en Seine-et-Marne via sa filiale 3F Seine & Marne.

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

### Les logements familiaux par département

DÉPARTEMENTS	logements conventionnés	logements non conventionnés	TOTAL
Paris (75)	10 827	3 172	13 999
Seine-et-Marne (77)	103		103
Yvelines (78)	15 845	1 354	17 199
Essonne (91)	23 389	1 454	24 843
Hauts-de-Seine (92)	15 646	2 225	17 871
Seine-St-Denis (93)	24 419	2 044	26 463
Val-de-Marne (94)	21 045	2 392	23 437
Val-d'Oise (95)	15 923	914	16 837
<b>TOTAL</b>	<b>127 197</b>	<b>13 555</b>	<b>140 752</b>

### Le nombre de logements familiaux par département



## 1.2. Les investissements

### L'INVESTISSEMENT GLOBAL

En 2024, les investissements d'Immobilière 3F représentent 1,45 fois le montant des loyers quittancés.

En 2024, I3F a consacré 81% de ses investissements dans la production d'une offre nouvelle et 19% dans l'amélioration et la rénovation du parc existant.

Le montant des travaux immobilisés a augmenté de 20,4% par rapport à 2023 et s'élève globalement à 1 202 M€ pour l'exercice :

- 973 M€ pour accroître l'offre de logements neufs (+ 22% vs 2023)
- 229 M€ pour rénover et améliorer le parc existant (+ 14,1% vs 2023).

### LE DÉVELOPPEMENT

#### ● Les engagements fonciers

Après une année 2023 exceptionnelle marquée par les engagements issus de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) portant sur l'acquisition de 30 000 logements lancé par Action Logement pour soutenir le secteur immobilier, stimuler l'accession à la propriété et favoriser l'emploi ; en 2024, le nombre d'engagements fonciers s'élève à 4 209 logements.

**Le taux de Ventes en l'Etat Futur d'achèvement (VEFA) représente 56% du total des engagements contre 63% l'an dernier**

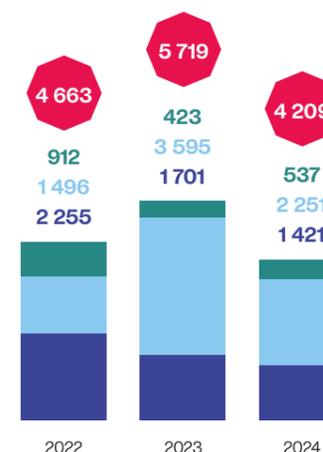
La Maîtrise d'Ouvrage Directe (MOD) a augmenté, et les Acquisitions-Améliorations (AA) sont impactées par le rachat de 391 logements auprès d'IN'LI.

En 2024, 95 opérations ont été initiées dans 69 communes d'Île-de-France.

- Le département des Hauts-de-Seine (92) a connu le plus fort développement en 2024 (22%),
- La Seine-Saint-Denis (93), le Val-de-Marne (94) et le Val-d'Oise (95), représentent chacun 17% du développement,
- Le département des Yvelines (78) représente 11% du total, viennent ensuite l'Essonne (91) et Paris (75) qui représentent chacun 8% du développement.

La taille des opérations augmente par rapport à 2023 et s'élève en moyenne à 43 logements par opération, contre 34 logements en 2023.

### Les engagements fonciers par nature d'investissement



- Acquisition amélioration
- Vente en état futur d'achèvement
- Maîtrise d'ouvrage directe

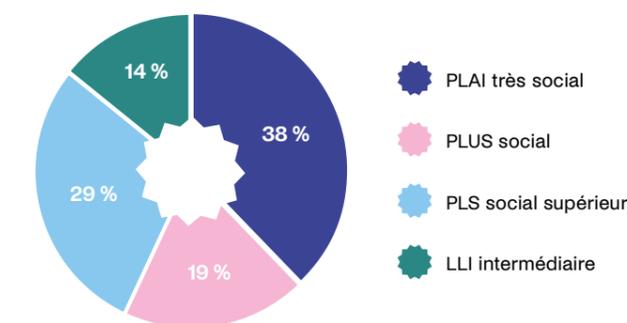
#### ● Les agréments

En 2024, le nombre d'agréments obtenu a diminué de 32% par rapport à 2023 du fait de l'impact de l'AMI 30 000, retrouvant son niveau de 2022.

**3 597 logements ont été agréés dans les départements d'Île-de-France.**

Porté par la dynamique résiduelle de l'AMI 30 000 logements, la part des logements intermédiaires reste élevée et représente 38% des agréments.

### Les agréments par catégorie de financement hors Accession en 2024



#### ● Les mises en chantier

2024 est une année exceptionnelle en volume de mises en chantier. Elles évoluent de 43% par rapport à 2023.

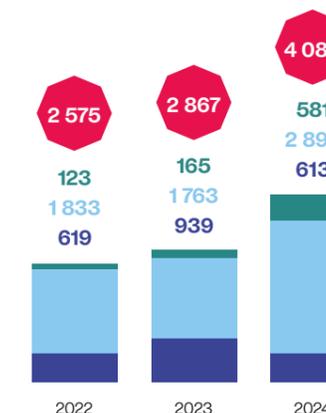
**4 088 logements ont été lancés.**

Les Ordres de Service (OS) 2024 intègrent 550 logements provenant d'Acquisitions Amélioration occupées dont 391 rachetées à INLI mais sur lesquels les travaux n'ont pas commencé – les consignes d'Action Logement Immobilier sont de comptabiliser en OS une acquisition amélioration dès lors qu'elle est occupée.

100 opérations ont été mises en chantier en 2024. La taille moyenne par opérations reste stable et s'établit à 36 logements en 2024, elle était de 38 logements en 2023. Conséquence de l'AMI 2023, les Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ont augmenté de 62%. Parallèlement pour les mises en chantier, les opérations en Maîtrise d'Ouvrage Directe ont diminué de 29% et les programmes en Acquisition-Amélioration de 62%.

Les VEFA représentent 79%, les opérations en MOD 19% et les programmes en AA 2% des mises en chantier de l'année.

### Les mises en chantier par nature d'investissement



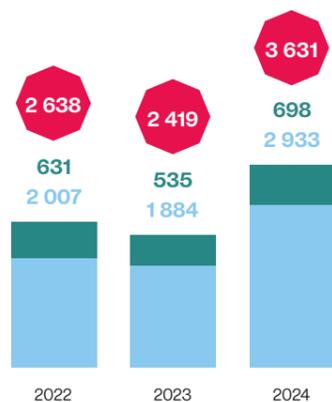
- Acquisition amélioration
- Vente en état futur d'achèvement
- Maîtrise d'ouvrage directe

## ● Les entrées en gestion

3 631 logements  
ont été livrés en 2024  
soit une nette augmentation  
à hauteur de 50 %

2024 s'inscrit comme une année record en matière de livraison, la moyenne des 5 dernières années s'établissant à 2 600 logements.

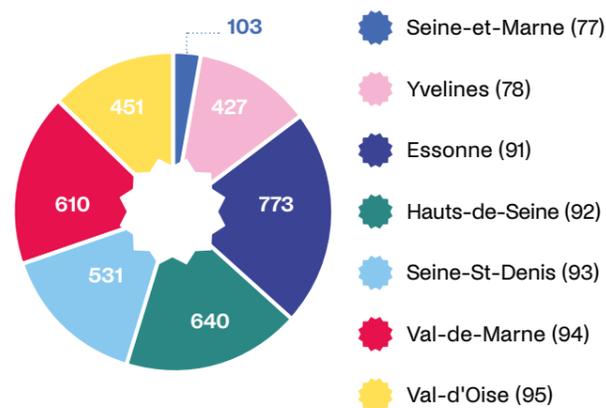
### Les entrées en gestion par typologie en nombre



- Acquisition amélioration
- Construction neuve

En 2024, les 3 631 logements livrés en Île-de-France se répartissent comme suit :

### Les entrées en gestion par département en nombre



YVELINES (78) – La Celle-Saint-Cloud

© I3F - AZC Architects



VAL-DE-MARNE (94) – Villeneuve-Saint-Georges

© I3F - Jean Marin et associé es Architecture

## ◆ L'ENTRETIEN ET LA RÉNOVATION DU PARC

### Maintien du rythme soutenu des réhabilitations en 2024

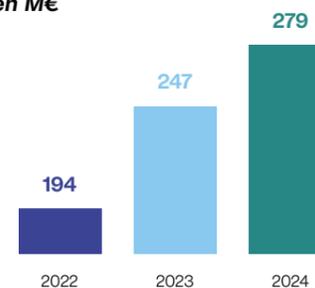
L'année 2024 s'inscrit dans la continuité du rythme des travaux d'amélioration et entretien entrepris pour réduire l'impact environnemental du parc existant et améliorer le cadre de vie des habitants.

3 355 logements  
ont été réhabilités  
au cours de l'exercice.

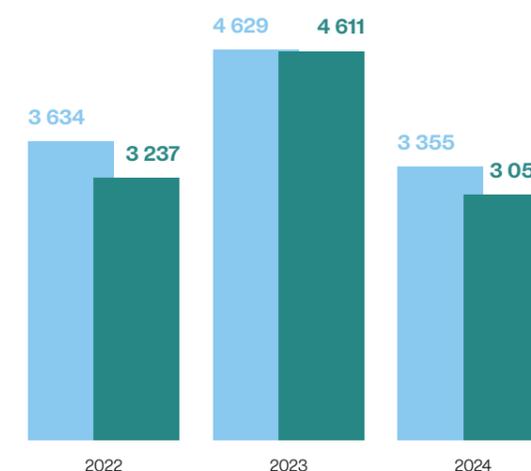
Pour cela, Immobilière 3F a investi 279 M€ dans l'entretien et la rénovation de son parc existant, dont 229 M€ pour les opérations de réhabilitation et résidentialisation soit 14 % d'augmentation par rapport à 2023. Parallèlement, 50 M€ ont également été investis dans les charges de gros entretien.

Le volume de logements mis en chantier est en légère diminution par rapport à 2023, mais l'activité demeure intense. Elle témoigne des opérations de maîtrise d'ouvrage sur du patrimoine ancien, souvent complexes, notamment sur le patrimoine le plus énergivore (classé F ou G). Les chantiers engagés en 2023 se sont poursuivis en 2024.

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



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



- Réhabilitations
- Réhabilitations thermiques

Immobilière 3F poursuit également sa volonté d'expérimenter de nouveaux modes de faire notamment avec la réhabilitation thermique « hors-site ». Cette démarche constitue l'une des réponses face aux enjeux de transition climatique.

Avec ses investissements importants et sa volonté d'innover, Immobilière 3F affirme son engagement pour décarboner ses activités, toujours au profit du climat et des habitants.

Ces interventions sont menées en partenariat avec les élus locaux et en concertation avec les habitants.

**ÎLE-DE-FRANCE (75) – Paris 16<sup>e</sup>**  
**Résidence Lecomte de Noüy,**  
**25 logements.**

Réhabilitation thermique  
 par l'extérieur en liège expansé  
 biosourcé de la première  
 résidence construite  
 par I3F en 1952.



© I3F



© Saint Gobin Weber



© I3F

**VAL-D'OISE (95) – Garges-Lès-Gonesse**  
**Résidence Dame Blanche Nord, 120 logements.**

Réhabilitation thermique avec procédé « hors-site ».  
 Simple, rapide et durable, le procédé hors site  
 REHASKEEN® accélère la réhabilitation des bâtiments  
 énergivores grâce à des façades préfabriquées.

Les panneaux fabriqués en usine avec précision,  
 intègrent une isolation thermique et acoustique  
 dès leur conception. Leur installation rapide réduit  
 les nuisances pour les locataires et divise par trois  
 les délais d'intervention.



© I3F



© I3F



© I3F

**HAUTS-DE-SEINE (92)**  
**– Courbevoie**  
**Résidence Moulin des**  
**Bruyères, 20 logements.**

Dans un environnement  
 contraint, réhabilitation  
 thermique de l'étiquette  
 F à D d'un immeuble  
 du début du XX<sup>e</sup> siècle

## LE RENOUVELLEMENT URBAIN

En 2024, toutes les conventions des projets financés par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) en Île-de-France ont été signées.

Désormais ces projets sont entrés en phase opérationnelle, sur les 2 898 démolitions prévues dans le cadre du Nouveau Plan National de Rénovation Urbaine (NPNRU), 1 145 sont achevées et 208 étaient en cours en chantier en 2024.

Par ailleurs, Immobilière 3F poursuit la restructuration de son patrimoine obsolète, indépendamment des financements de l'ANRU. Plusieurs sites sont à l'étude en Seine-Saint-Denis et en Essonne où des logements sociaux modernes et un programme d'accession à la propriété porté par un promoteur privé permettront d'introduire une mixité de statut et d'occupation sociale.

En parallèle, Immobilière 3F renforce son engagement dans le Plan Initiatives Copropriétés (PIC), soutenu par Action Logement. Dans ce cadre, elle poursuit son travail partenarial à Clichy-sous-Bois, ZAC du Bas Clichy avec l'acquisition/amélioration de 110 logements issus de copropriétés dégradées.

Acteur clé du renouvellement urbain, Immobilière 3F est un opérateur global au service du développement des territoires qui s'engage avec ses partenaires et les élus pour moderniser la ville et améliorer le cadre de vie des habitants. Forte de son expertise, elle mène des projets d'aménagement et de réhabilitation avec ou sans le soutien de l'ANRU, et se mobilise activement pour accompagner les copropriétés en difficulté.

### 1.3. Les commerces et locaux d'activité

Au 31 décembre 2024, avec 1 561 locaux d'activité (+1,7 %) dont 27 nouveaux locaux livrés dans l'année, I3F privilégie les commerces de proximité au bénéfice des habitants.

Les recettes de l'activité ont augmenté de 3,4 % en raison notamment des nouveaux locaux pris à bail. Ainsi, les loyers et indemnités d'occupation de l'année 2024 s'élèvent à 31,4 M€ pour les locaux commerciaux et professionnels contre 30,4 M€ en 2023.

### 1.4. L'accession sociale à la propriété

#### LA VENTE DE PATRIMOINES ANCIENS

En 2024, 361 actes authentiques incluant la cession de 179 logements à l'Organisme National des Ventes (ONV) ont été réalisés en Île-de-France hors département de Seine-et-Marne.

Cette performance 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 social. Ces ventes contribuent 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.

**Au 31 décembre 2024, le parc d'I3F en vente s'élevait à 3 567 logements occupés dans 233 résidences. 38 mutations pour vente ont été réalisées au cours de l'année 2024.**

41 % des ventes ont bénéficié aux locataires de 3F et plus largement 63 % aux locataires de logements sociaux, confirmant notre engagement envers le parcours résidentiel.

**En 2024, 37 % des ventes ont été signées avec des acheteurs privés sous plafonds de revenus contre 41 % l'année précédente.**

Alors que la hausse des taux d'emprunt atteignait 4 % en 2023, l'année 2024 a connu une baisse des taux. Ils restent néanmoins élevés. Par ailleurs, le taux d'usure restrictif et le contexte d'inflation moins intense mais toujours présent, concourent à réduire la capacité d'achat des ménages et plus particulièrement les locataires du logement social.

En 2024, le nombre de désistements a diminué et s'est établi à 15 %.

Le Prêt à Taux Zéro et le prêt Accession d'Action Logement continuent de fournir un soutien, mais ne compensent pas entièrement la perte de pouvoir d'achat immobilier causée par la montée des taux d'intérêt sur la période précédente.

En 2024, Immobilière 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'ONV.

#### 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.

L'activité de vente dans le neuf a été particulièrement affectée en 2024 par un fort taux de désistements des dossiers réservés, à la fin de l'année 2023.

En 2024, l'environnement économique particulièrement complexe a perturbé l'activité malgré une diminution progressive de l'inflation et des taux d'intérêt.

A travers deux nouveaux programmes immobiliers situés à Arpajon (91) et Aubervilliers (93), au dernier trimestre 2024, 72 logements ont été mis en commercialisation.

Pourtant, un nombre croissant de ménages hésitent à s'engager et se désistent de leur intention d'achat ; le nombre de réservations nettes diminue et représente près de 50 % des réservations brutes, soit 65 logements en Île-de-France pour un total de 142 réservations brutes.

Dans le même temps, 61 actes de vente et de location-accession ont été signés et 36 options sur des programmes en Location-Accession ont été levées.

**En Île-de-France, Immobilière 3F a conclu 44 contrats de réservation nettes de désistements et formalisé 58 actes. De plus, 23 options PSLA ont été levées.**

#### LE PROFIL DES ACQUÉREURS

En moyenne, ces nouveaux propriétaires sont majoritairement âgés de 40 ans :

- 53 % étaient précédemment locataires du parc social dont 16 % issu du parc locatif Action Logement,
- 31 % étaient en situation de décohabitation ou hébergés,
- 16 % sont issus du secteur locatif privé,
- 62 % sont employés par des entreprises du secteur privé comptant plus de 10 salariés.
- 96 nouveaux propriétaires ont pris possession de leur bien en 2024 ; l'ensemble des acquéreurs respecte les critères de revenus requis pour l'accession sociale à la propriété.
- 59 % 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 programme UNISSON à Villiers-sur-Marne (94) 1 rue des Acacias

Cette résidence compte 48 logements en Bail Réel Solidaire (BRS)

Prix de vente des logements en moyenne : 3 250 € TTC /m<sup>2</sup> de SHAB (parking compris), avec Redevance mensuelle pour le terrain de : 1,50 € / m<sup>2</sup> de SDP.



© Philippe Billard

#### LE RAPPORT D'ACTIVITÉ ACCESSION

I3F a sollicité le 22 janvier 2024 une actualisation de garantie pour un montant d'encours de production de 39 626 187 € et des fonds propres dédiés de 13 122 136 €. L'encours réel déclaré au 31 décembre 2024 s'élève à 32 984 609 € (cf. annexe 2).



© Hive & Co - Cussac Architectes



© Hive & Co - Cussac Architectes

#### Le programme ELIXIR à Aubervilliers (93)

Le lancement d'Elixir a eu lieu en avant-première pour les habitants d'Aubervilliers et les locataires 3F le 20 septembre et pour le grand public le 11 octobre.

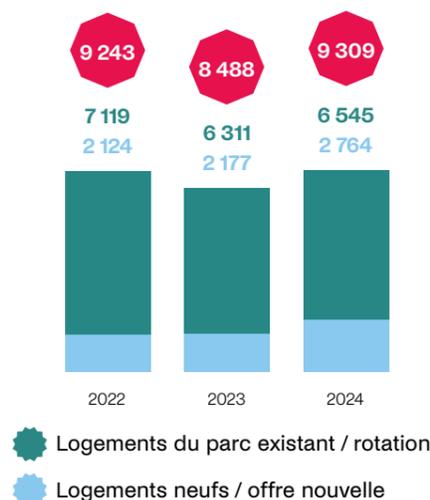
Cette résidence de 29 appartements, du studio au 5 pièces duplex, est un concentré de bien vivre en ville mixant les types d'habitat et de typologie, en plein centre-ville, à proximité du métro et des commerces. Le prix moyen au m<sup>2</sup> est de 4 690 €.

## 1.5. Les attributions de logements

### LES DOSSIERS ACCEPTÉS

En 2024, les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) d'immobilière 3F ont accepté 9 309 candidatures contre 8 488 en 2023, soit une progression de 9,7 %.

#### Les dossiers acceptés



La progression constatée en 2024 est essentiellement portée par l'offre en logements neufs en évolution de + 27 % indépendamment d'une baisse constante du taux de rotation compensée toutefois à un nombre plus important de logements en raison de la croissance du parc.

### LES DOSSIERS PRÉSENTÉS

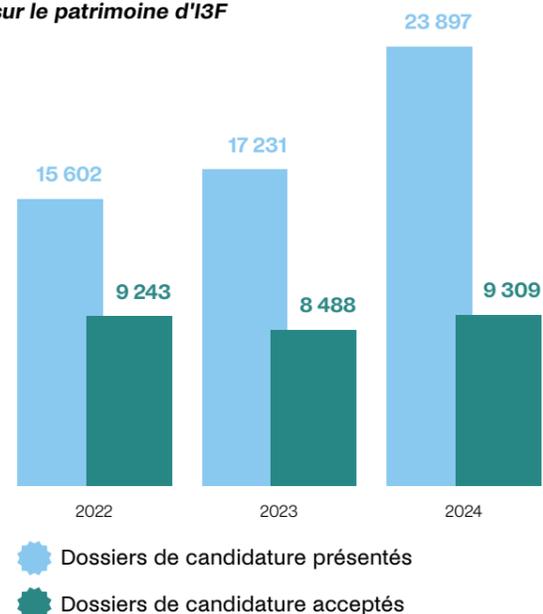
L'année 2024 se caractérise par une forte évolution du nombre de dossiers présentés en augmentation de 39 % en raison notamment de la présentation en CALEOL des refus des candidats avant la CALEOL.

*En moyenne, 2,57 dossiers sont présentés pour un logement à attribuer.*

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

Par ailleurs, le volume de candidatures acceptées en rang 1 a augmenté de 11 %.

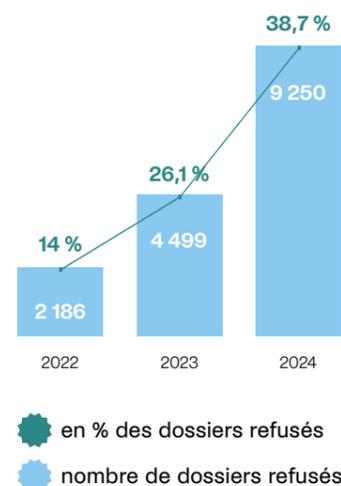
#### Les dossiers présentés / acceptés sur le patrimoine d'I3F



### LES DOSSIERS REFUSÉS

L'augmentation constatée en 2024 du nombre de dossiers refusés résulte de la prise en compte depuis 2023 des candidatures désignées par les réservataires et instruites pour inscription en CALEOL, mais qui ont refusé le logement en amont de la CALEOL.

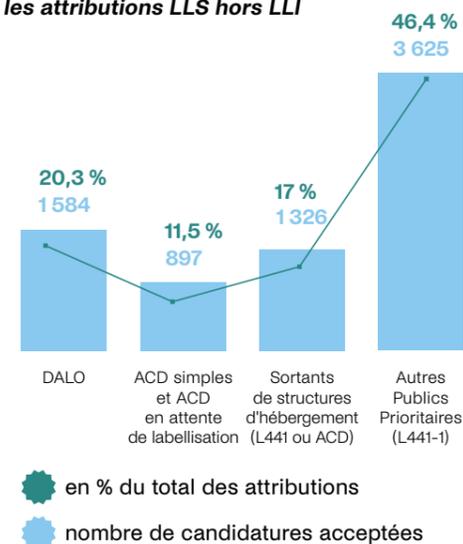
#### La part des dossiers refusés en % des dossiers présentés



### LES MÉNAGES PRIORITAIRES

Sur les 7 812 attributions de logements sociaux conventionnés (hors LLI), 78,2 %, ont été réalisées au bénéfice de ménages prioritaires sur le patrimoine d'immobilière 3F, soit 6 106 attributions dont 2 910 à des ménages reconnus DALO ou sortants de structures d'hébergements, soit 37,25 % contre 29,53 % en 2023.

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



\* ménages reconnus DALO, ceux labellisés au titre des accords collectifs et ceux relevant de l'Article L441-1 du CCH.

*20,3 % des attributions en 2024, contre 19,6 % en 2023 ont été réalisées au bénéfice des ménages éligibles au droit au logement opposable (DALO).*

A Paris et dans les départements de la petite couronne, les attributions à des ménages reconnus DALO représentent plus de 25 % de attributions. A l'inverse les ménages DALO sont moins représentés en grande couronne à l'exception du Val d'Oise avec 21,25 % des attributions.

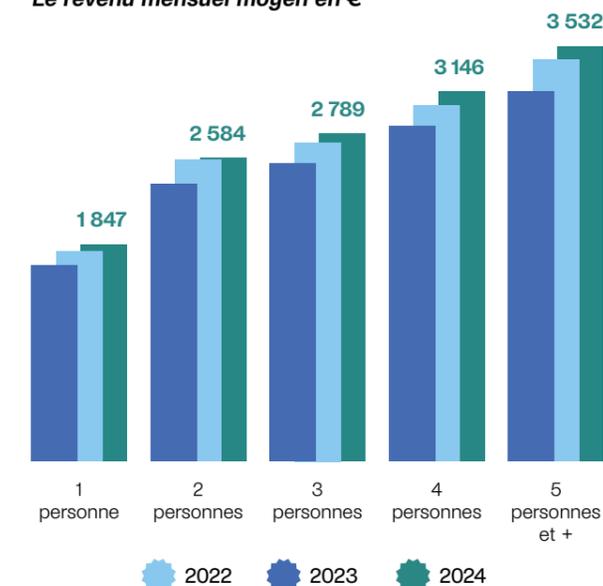


SEINE-ET-MARNE (77) – Montreau  
Pause de première pierre

### LE REVENU MENSUEL ET REVENU LE FISCAL MOYEN

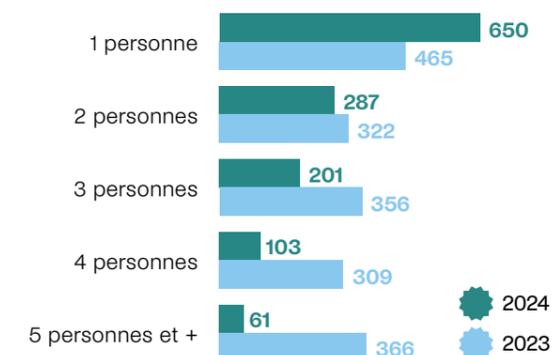
Le revenu mensuel moyen des ménages acceptés sur le patrimoine d'I3F s'élève à 2 494 € contre 2 423 € en 2023. L'augmentation de revenus de 2,9 % est fortement corrélée aux mesures de rattrape du pouvoir d'achat en raison de l'inflation ; elle se vérifie sur l'ensemble des catégories de ménages. Parallèlement, en 2024 le revenu fiscal a augmenté de 9,6 % par rapport à l'année précédente.

#### Le revenu mensuel moyen en €



### LE NOMBRE DE MÉNAGES SOUS LE SEUIL DE PAUVRETÉ

1 302 ménages ayant bénéficié d'une attribution en 2024 vivent sous le seuil de pauvreté. Ils représentent 16,7 % des attributions.

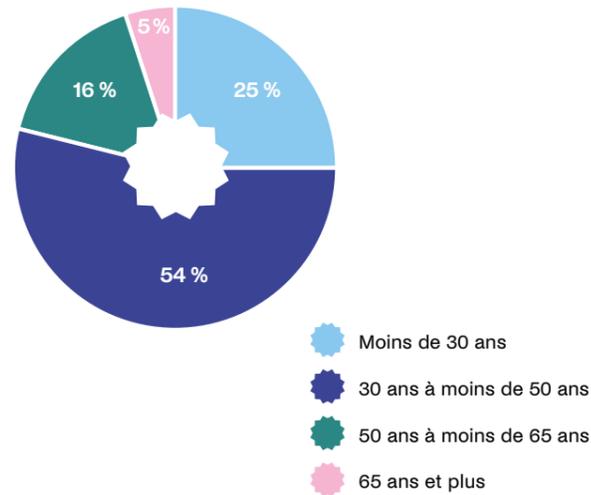


Une personne seule est considérée comme vivant sous le seuil de pauvreté si ses revenus sont inférieurs à 1 158 € par mois. Pour le calcul de ce seuil, pour les ménages de plus d'une personne, l'INSEE utilise la règle des unités de consommation (UC).

## ◆ L'ÂGE DES CANDIDATS ACCEPTÉS

Les jeunes de moins de 30 ans représentent 25 % des attributions.

### L'âge des candidats acceptés en 2024



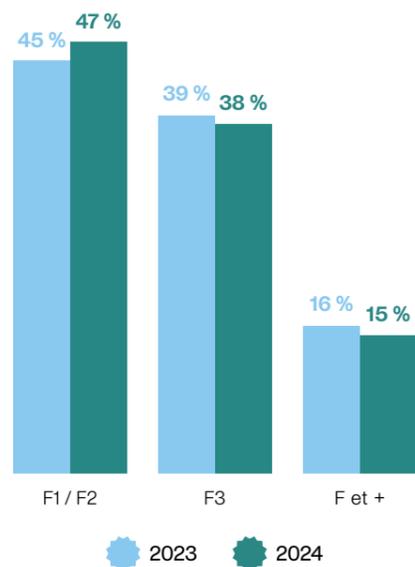
## ◆ LES ATTRIBUTIONS AU BÉNÉFICE DE SALARIÉS

Selon l'indicateur de suivi redéfini par Action Logement pour l'ensemble de ses sociétés, 74,7 % des attributions, tous désignataires confondus, ont été réalisées au bénéfice d'un ménage dont le demandeur ou le co-demandeur est salarié du secteur privé.

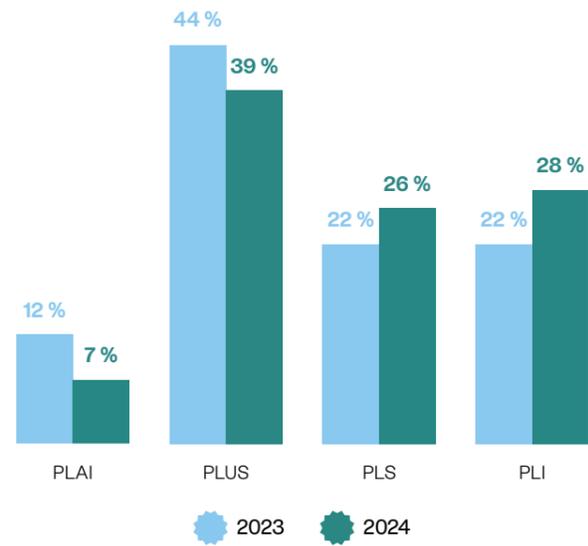
### L'offre de logements des désignations ALS

En 2024 concernant les attributions aux salariés adressés par Action Logement Service (ALS), la répartition des logements attribués par typologie est sensiblement identique à 2023 et augmente pour les financements PLS et PLI.

### La répartition par typologie



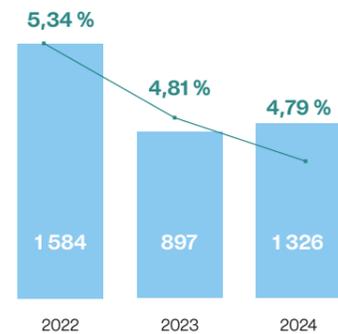
### La répartition par financement



## ◆ LA ROTATION DANS LE PARC

Le taux de rotation du parc hors ventes et démolitions est de 4,8 % à un niveau comparable à 2023.

### Le taux de rotation en pourcentage



- Taux de rotation I3F
- Nombre de lots fin contrat retraité des ventes et démolitions

### La vacance des parkings

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

Cette année, de nouveaux parkings leur ont été confiés ce qui a contribué à la diminution du taux de vacance de ces annexes. En 2024, le taux de vacance des parkings s'établit à 12,9 % contre 13,6 % soit 0,7 point de moins qu'en 2023.



VAL-DE-MARNE (94) – Villeneuve-Saint-Georges

© I3F - Jean Marin et associé.e.s Architecture

## 1.7. Le quittancement

### LES LOYERS

Les loyers quittancés ont progressé de 5,2 % en 2024. Ils s'élèvent à 828,2 M€, (+ 41,2 M€) compte tenu des livraisons et de l'acquisition de nouveaux logements, minorées des cessions et des démolitions mais également de la revalorisation générale des loyers conventionnés plafonnée à 3,5 au 1<sup>er</sup> janvier 2024, conformément à la loi portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat. Hors coût de la RLS, les loyers se seraient élevés à 860,3 M€.

### LA RÉDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITÉ (RLS)

La RLS a bénéficié à plus de 32 000 locataires en décembre 2024 soit 26,6 % des logements conventionnés loués contre 26,9 % en décembre 2023. Le montant moyen de la RLS est de 76 € par mois contre 73 € en moyenne en 2023.

### L'AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT (APL)

Fin 2024, près de 41 800 locataires ont bénéficié des APL, soit 34,6 % des logements conventionnés loués contre 34,9 % en 2023 et 35,9 % en 2022. Le montant moyen mensuel de l'APL est de 234 € en décembre 2024, soit un niveau supérieur de 9 € à celui de 2023. Il représente en moyenne 41,9 % du quittancement des locataires concernés.

### LE SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ (SLS)

L'enquête SLS au 1<sup>er</sup> janvier 2024 a été adressée à près de 2 409 locataires conventionnés.

En décembre 2024, 2 409 locataires étaient assujettis au SLS soit 1,9 % des logements conventionnés au 1<sup>er</sup> janvier 2024. Le montant moyen mensuel du SLS est de 231 € en décembre 2024 soit 13 € de plus qu'en décembre 2023.

### LES CHARGES LOCATIVES

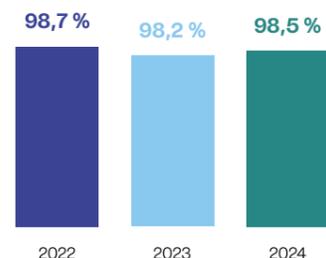
En 2024, les charges locatives 2023 récupérées s'élèvent en moyenne annuelle à 1 923 € par logement pour les logements collectifs et à 535 € par logement pour les logements individuels.

Pour les résidences concernées par des charges récupérables de chauffage, celles-ci s'élèvent en moyenne à 673 € par an. Le coût de l'eau est en moyenne de 593 € par an et par logement.

### LE TAUX DE RECOUVREMENT

Grâce aux mesures d'accompagnement et de soutien mises en place par les équipes de proximité pour les locataires en difficultés économiques tels que les plans d'apurement échancés notamment, en 2024 le taux de recouvrement correspond à 98,55 % du montant des quittancements.

### Les encaissements sur le quittancement de l'année



## 1.8. La qualité de service

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

### L'ENQUÊTE NOUVEAUX ENTRANTS

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 86,8 % (87,5 % en 2023), celle du logement à 85,7 % et celle de la résidence à 90,1 %.
- 88,4 % des nouveaux locataires se déclarent satisfaits des échanges et de l'accompagnement lors de l'attribution de leur logement (88,8 % en 2023) et 92,8 % 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 88 %.
- L'état général des parties communes et des espaces extérieurs progresse, avec une satisfaction en hausse à 87,9 % (87,5 % en 2023) et la propreté stabilisée à 83 % (83,1 % en 2023).
- Enfin, le taux de recommandation atteint 93,3 %.

### LE SERVICE CLIENTÈLE

En 2024, le Service Clientèle a reçu 1,18 million d'appels et en a traité 932 000 soit un taux de décroché de 79 % (+ 4 points vs 2023).

*878 000 appels ont donné lieu à une demande de mise en relation avec un chargé de relation clientèle. Parmi ces appels, 72 % ont été pris en charge immédiatement ou après un rappel.*

Cette année a été marquée par une évolution significative des demandes techniques, qui représentent 49 % des appels contre 33 % l'an dernier.

Parallèlement, les équipes ont également répondu à 192 000 sollicitations via l'espace locataire (184 000 en 2023). La prise en charge des demandes provenant des

réseaux sociaux reste marginale avec 450 sollicitations en 2024 (834 en 2023).

Enfin, 3 104 prises en charge IDEAL ont été réalisées en 2024 afin de faciliter la mise en place des aides au logement pour nos locataires via la télétransmission.

### L'ESPACE LOCATAIRE

L'espace locataire poursuit sa progression en nombre de comptes locataires ouverts pour l'année 2024 avec 196 914 comptes actifs pour le groupe dont 114 210 pour Immobilière 3F (58 %), renforçant ainsi la digitalisation de la relation client.

Depuis octobre 2024, les nouveaux locataires peuvent régler directement leur dépôt de garantie avant leur entrée dans les lieux par carte bancaire sur l'extranet.

### LE FORUM DES ASSOCIATIONS

Dans le cadre du Plan de Concertation Locative 2023-2026, un Forum des associations de locataires a été organisé le 14 juin 2024. Cet événement avait pour objectif de favoriser les échanges entre Immobilière 3F et les associations représentatives de locataires.

Le Forum a réuni 71 participants issus des associations franciliennes de locataires et 103 collaborateurs 3F. Il a été préparé en collaboration avec les associations. Une séance plénière a été consacrée aux évolutions sociétales et au rôle des acteurs du logement social. L'après-midi, des ateliers ont permis d'échanger sur la communication avec les locataires, la gestion des demandes, l'aménagement des espaces communs et le parcours résidentiel.

### L'ENQUÊTE MIROIR

En complément de l'enquête biennale de satisfaction des locataires du parc, Immobilière 3F a réalisé une enquête miroir auprès de plus de 2 200 collaborateurs.

Outil de conduite du changement, l'enquête miroir permet de visualiser les zones d'accord ou de désaccord et d'agir. Elle constitue une première marche dans l'impulsion d'un nouvel élan et le partage d'une culture client en interne.

Elle a pour objectif de confronter l'opinion des équipes à celles des locataires, afin de repérer les écarts de perception en matière de cadre de vie, d'entretien et de propreté des espaces collectifs, de confort des logements ou encore de qualité de la relation client et de traitement des demandes.

Les résultats de cette enquête réalisée fin 2023 ont été exploités en 2024 pour établir un diagnostic et identifier :

- les points forts sur lesquels Immobilière 3F peut s'appuyer dès à présent : des équipes de proximité engagées, diverses initiatives locales ou métiers visant à réduire les irritants dans les échanges avec les locataires ou encore un dispositif complet d'écoute client grâce notamment aux différentes enquêtes de satisfaction.

- les axes de progrès pris en compte dès 2024 : l'optimisation du traitement des demandes techniques et administratives, l'appui au développement des compétences relationnelles des équipes pour prendre en compte le ressenti, maintenir la relation et apporter une réponse adaptée aux besoins des locataires ou les conditions nécessaires pour engager nos prestataires dans cette démarche de culture client.

Cette dynamique se poursuivra en 2025 dans le cadre du projet « Promesse locataire ».

### LA PROMESSE LOCATAIRE

La Promesse Locataire est l'un des 11 grands projets du Projet d'Entreprise 3F 2030. Elle vise à refondre nos engagements de services et à définir nos engagements sociaux et sociétaux en adaptant la relation client aux besoins des locataires.

Face à des attentes accrues, elle favorise une relation basée sur l'écoute et la proximité pour améliorer la qualité de vie et réduire les fragilités économiques et sociales. Un socle commun de services va être défini en vue de garantir un niveau de services pour tous, tout en tenant compte des besoins spécifiques. Collaborateurs et fournisseurs sont intégrés dans cette démarche d'amélioration continue, portée par des valeurs de réactivité, d'implication et de solidarité.



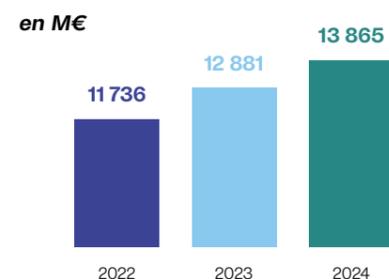
VAL-DE-MARNE (94) – Thiais  
Association Les pinces à linges,  
Atelier restauration de baskets

## 2. LES ÉTATS FINANCIERS D'IMMOBILIÈRE 3F

### 2.1. L'examen des comptes et résultats

#### LE BILAN

À fin 2024, le total du bilan s'élève à 13 865 M€ en hausse de 7,6 % par rapport à 2023.



L'actif net immobilisé s'élève à 13 087 M€ et progresse de 7,9 % en raison du développement et de l'entretien du parc. Il représente 94,4 % du total du bilan en 2024 contre 94,1 % l'an dernier.

**Au 31 décembre 2024, les capitaux propres s'élèvent à 5 564 M€ (+ 2,1 %) et représentent 40,1 % du passif. Leur variation est due notamment :**

- au résultat de l'année 2024 diminué des dividendes distribués sur le résultat 2023 soit - 17 M€
- aux augmentations de capital de 89,6 M€ souscrites par Action Logement Immobilier courant 2024
- à l'augmentation de 40,9 M€ des subventions inscrites au passif

Les dettes s'élèvent à 8 149 M€. Elles progressent de + 11,5 % (+ 841 M€) par rapport à 2023. Elles se composent pour l'essentiel d'emprunts à hauteur de 7 502 M€ à fin 2024, contre 6 716 M€ en 2023, soit une hausse de 11,7 % (786 M€).

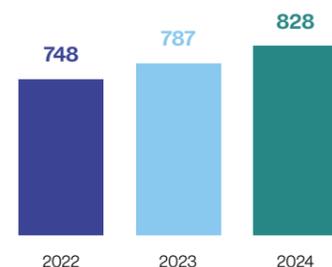
#### LES LOYERS

Les loyers 2024 s'élèvent à 828 M€ et sont en progression de + 5,2 % par rapport à 2023.

En raison notamment :

- des livraisons de logements neufs
- de l'acquisition de nouveaux logements
- de la revalorisation générale des loyers conventionnés plafonnée à 3,5 %, au 1<sup>er</sup> janvier 2024 conformément à la loi portant sur les « mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat ».

#### Le montant des loyers en M€



Hors coût de la RLS, les loyers se seraient élevés à 860,3 M€.

Les loyers des commerces ont apporté une ressource supplémentaire de 1M € cette année ; ils s'élèvent à 31,4 M€ pour l'exercice.

#### LE CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires de la société a évolué de + 4,9 %.

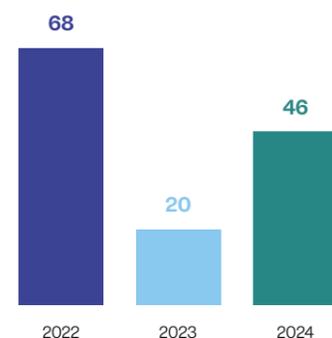
Il inclut les récupérations de charges locatives, les prestations de services et les produits de l'accession sociale à la propriété dans le neuf, et s'établit à 1 149,4 M€ en 2024 (+ 53,8 M€).

Outre l'évolution des loyers, le montant des charges locatives récupérables s'élève à 278,9 M€ en 2024, en hausse de 5,2 % (soit + 13,8 M€).

#### L'AUTOFINANCEMENT

L'autofinancement net intègre les produits et charges exceptionnels ainsi que l'impôt sur les sociétés. Il s'établit à 46,3 M€ en 2024 soit 5,6 % des loyers contre 2,6% en 2023.

#### L'autofinancement net en M€



Cette progression de l'autofinancement net s'explique par une augmentation moins rapide des charges que des loyers et par un niveau élevé des dégrèvements de TFPB (24,8 M€ en 2024 soit + 7 M€ par rapport à 2023).

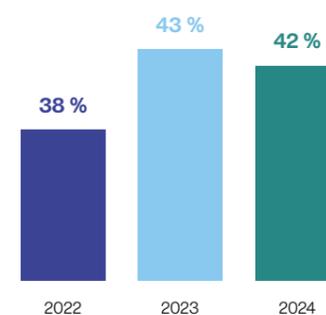
La marge brute locative représente 77,4 % des loyers quittancés en 2024 soit un niveau supérieur de 0,5 point à 2023 traduisant la bonne maîtrise des charges.

Les annuités d'emprunts s'élèvent à 3 60,1M€ en 2024 en augmentation de 14,6 M€ (+ 4,2 %) par rapport à 2023. Cette variation aurait été plus significative sans la forte croissance de la part immobilisée des intérêts (26,3 M€ en 2024 vs 9,8 M€ en 2023) liée à une plus grande anticipation dans la vie des opérations du tirage des emprunts (avant la livraison).

La charge d'intérêts bruts augmente significativement (+ 65,5 M€ soit + 44 %) sous l'effet de l'évolution de la dette et de la hausse du livret A entre août 2022 et février 2023 – effet décalé du passage de 2 % à 3 % en raison du changement de taux dans le calcul des annuités à la date anniversaire du contrat et non pas en février 2023.

A contrario, l'amortissement des emprunts diminue de 34,4 M€ (soit - 16,7 % vs 2023) sous l'effet du mécanisme conformément à la clause intégrée dans les contrats d'emprunts en 2023, qui permet de limiter la croissance de l'annuité en cas de remontée des taux.

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



En 2024, le coût des taxes foncières a progressé de 6,2 % en intégrant les taxes sur les bureaux et les commerces, il s'élève à 108,4 M€.

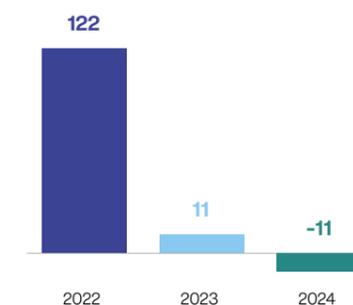
L'évolution de ces taxes dépend des taux fixés par les collectivités (communes, intercommunalités, départements, région), de l'évolution de la valeur locative cadastrale basée sur l'inflation ainsi que des sorties d'exonérations.

Parallèlement, les dégrèvements d'impôts qui ont un impact très positif dans le calcul de l'autofinancement net se sont élevés à 24,8 M€ soit 7,0 M€ de plus qu'en 2023.

#### LE RÉSULTAT

Le résultat net d'I3F en 2024 présente un solde négatif de - 11 M€ et se dégrade de 22,5 M€ par rapport à 2023.

#### Le résultat net en M€



Cette dégradation alors que l'autofinancement net a progressé s'explique notamment par :

- Des marges sur ventes aux locataires personnes physiques et à l'Opérateur National des Ventes (ONV) qui enregistrent une diminution de 13,6 M€ par rapport à 2023 en raison principalement d'une baisse des volumes vendus.
- L'impact défavorable de 49,8 M€ lié aux surplus d'amortissement des immeubles (amortissements techniques) par rapport aux amortissements financiers.

Dans le résultat comptable, les amortissements techniques, ont été de 313,8 M€ (+ 15,4 M€ par rapport à 2023). Ils viennent remplacer les amortissements financiers qui sont pris en compte dans le calcul de l'autofinancement net.

- Les amortissements financiers ont diminué de 34,4 M€ par rapport à 2023.

**Le résultat d'exploitation** a doublé par rapport à 2023 ; il s'élève à 92,1 M€ contre 59,6 M€ l'an dernier.

**Le résultat financier** négatif est constitué pour l'essentiel des charges d'intérêts des emprunts et s'élève à - 203,6 M€ contre - 142,1 M€ en 2023 soit une charge supérieure de 60,5 M€ par rapport à l'exercice précédent. Cette dégradation s'explique intégralement par l'augmentation des intérêts liés à l'augmentation du taux du livret A.

#### LA TRÉSORERIE

La trésorerie nette des concours bancaires courants s'élèvent à 170 M€.

Les dettes intègrent des lignes de crédit court terme à hauteur de 200 M€.

## 2.2. Les comptes de résultat et bilan

### Le compte de résultat / format budgétaire

En milliers d'euro	Réal 2023	Réal 2024	Réal 2024 / Réal 2023	
			K€	%
Loyers quittancés	787 047	828 223	41 177	5,2 %
Autres produits locatifs	5 103	6 824	1 721	33,7 %
Pertes sur créances irrécouvrables	- 9 665	- 10 329	- 665	6,9 %
Ecart sur charges récupérables	- 10 309	- 11 121	- 812	7,9 %
<b>Produits locatifs nets</b>	<b>772 177</b>	<b>813 598</b>	<b>41 421</b>	<b>5,4 %</b>
Frais de personnel de proximité NR	- 34 061	- 34 826	- 765	2,2 %
<b>Charges externes de gestion locative NR</b>	<b>- 85 473</b>	<b>- 86 137</b>	<b>- 664</b>	<b>0,8 %</b>
Etat des lieux nets	- 17 783	- 18 994	- 1 212	6,8 %
Entretien- réparations	- 13 909	- 15 521	- 1 611	11,6 %
Autres charges externes de gestion locative	- 53 781	- 51 622	2 159	- 4,0 %
Gros entretien locatif	- 45 791	- 49 504	- 3 713	8,1 %
Surcoût travaux amiante	- 1 732	- 1 673	59	- 3,4 %
<b>Charges brutes locatives</b>	<b>- 167 056</b>	<b>- 172 139</b>	<b>- 5 083</b>	<b>3,0 %</b>
<b>Marge brute locative</b>	<b>605 120</b>	<b>641 459</b>	<b>36 338</b>	<b>6,0 %</b>
Impôts et taxes	- 102 044	- 108 394	- 6 351	6,2 %
<b>Annuités d'emprunts</b>	<b>- 345 527</b>	<b>- 360 138</b>	<b>- 14 612</b>	<b>4,2 %</b>
Intérêts des emprunts bruts	- 148 872	- 214 332	- 65 460	44,0 %
Intérêts compensateurs	- 3	0	3	- 100,0 %
Intérêts immobilisés	9 846	26 280	16 434	166,9 %
Amortissement des emprunts locatifs	- 206 496	- 172 086	34 410	- 16,7 %
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM	19 509	20 106	597	3,1 %
Autres produits divers	6 018	11 182	5 164	85,8 %
Frais de personnel administratifs	- 120 679	- 126 748	- 6 069	5,0 %
<b>Coûts administratifs et de structure</b>	<b>- 28 681</b>	<b>- 29 199</b>	<b>- 518</b>	<b>1,8 %</b>
Charges externes administratives et de structure	- 28 672	- 29 199	- 528	1,8 %
Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM	- 10	0	10	- 100,0 %
Autres charges diverses	- 3 994	- 2 661	1 334	- 33,4 %
Autres charges et produits de gestion courante	739	245	- 494	- 66,8 %
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 20 655	- 21 543	- 889	4,3 %
Produits financiers nets	6 754	10 680	3 926	58,1 %
<b>Autres charges sur l'autofinancement</b>	<b>- 588 561</b>	<b>- 606 472</b>	<b>- 17 910</b>	<b>3,0 %</b>
<b>Autofinancement courant</b>	<b>16 559</b>	<b>34 987</b>	<b>18 428</b>	<b>111,3 %</b>
Eléments exceptionnels de l'autofinancement	3 874	11 626	7 752	200,1 %
Impôt sur les sociétés	- 28	- 285	- 258	935,4 %
<b>Autofinancement net</b>	<b>20 406</b>	<b>46 328</b>	<b>25 922</b>	<b>127,0 %</b>
(Amortissement des emprunts locatifs)	206 496	172 086	- 34 410	- 16,7 %
Variation du stock d'intérêts compensateurs	3	0	- 3	- 100,0 %
Amortissements techniques	- 298 427	- 313 838	- 15 411	5,2 %
Amortissements exceptionnels	- 5 589	- 2 303	3 286	- 58,8 %
Pertes sur remplacement ou démolitions	- 1 871	- 2 264	- 393	21,0 %
Reprise sur subv. d'investissement	38 703	37 823	- 880	- 2,3 %
<b>Marge sur ventes d'actifs</b>	<b>59 256</b>	<b>53 675</b>	<b>- 5 580</b>	<b>- 9,4 %</b>
Marge sur ventes aux locataires	61 337	47 766	- 13 571	- 22,1 %
Marge sur autres ventes d'actifs	- 2 081	5 909	7 990	- 383,9 %
<b>Dotations nettes aux provisions d'exploitation</b>	<b>- 7 139</b>	<b>- 4 814</b>	<b>2 325</b>	<b>- 32,6 %</b>
Dotation nette de provisions clients	- 4 683	- 4 071	611	- 13,1 %
Dotation nette de provisions pour gros entretien	3 399	1 963	- 1 435	- 42,2 %
Dotation nette à la provision retraite	- 4 723	- 2 975	1 747	- 37,0 %
Dotations nettes aux autres provisions d'exploitation	- 1 133	269	1 402	- 123,8 %
Dotations nettes aux provisions financières	- 7	0	7	- 99,3 %
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles	- 525	2 081	2 606	- 496,5 %
<b>Résultat net</b>	<b>11 307</b>	<b>- 11 224</b>	<b>- 22 531</b>	<b>- 199,3 %</b>

### Le bilan actif au 31 décembre 2024

En milliers d'euro	2024	2023
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>112 270</b>	<b>97 263</b>
Baux	100 222	85 094
Autres	12 048	12 169
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>10 226 463</b>	<b>9 507 448</b>
Terrains	3 069 551	2 708 602
Immeubles de rapport	7 144 045	6 786 025
Travaux d'amélioration	0	0
Autres immobilisations corporelles	12 867	12 821
<b>Immobilisations corporelles en cours</b>	<b>2 012 726</b>	<b>1 833 963</b>
Terrains	1 403 616	1 247 109
Immeubles de rapport	337 590	346 818
Travaux d'amélioration	247 770	201 311
Acomptes terrains	23 750	38 725
<b>Immobilisations financières</b>	<b>735 960</b>	<b>688 653</b>
Participations, parts sociales et créances	719 094	672 848
Prêts accédants	0	0
Autres prêts et divers	16 866	15 805
<b>Total actif immobilisé</b>	<b>13 087 419</b>	<b>12 127 327</b>
Stocks et en cours	63 505	60 394
Créances locataires et acquéreurs	147 398	138 906
Subventions à recevoir	264 621	195 658
Autres créances diverses	115 314	103 826
Valeurs mobilières de placement	2 047	2 047
Disponibilités, placements et comptes rémunérés	181 058	251 591
<b>Total actif circulant</b>	<b>773 944</b>	<b>752 423</b>
<b>Comptes de régularisation actif</b>	<b>3 347</b>	<b>1 572</b>
<b>Total actif</b>	<b>13 864 711</b>	<b>12 881 322</b>

### Le bilan passif au 31 décembre 2024

En milliers d'euro	2024	2023
Capital	706 809	617 215
Primes d'émission, de fusion et d'apport	82 796	82 796
Réserves et report à nouveau	3 828 614	3 822 992
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>- 11 224</b>	<b>11 307</b>
dont résultat résultant de l'activité SIEG	- 46 624	- 41 500
<b>Sous total situation nette</b>	<b>4 606 994</b>	<b>4 534 309</b>
Subventions	953 579	912 656
Amortissements dérogatoires et autres	3 011	3 011
<b>Total fonds propres</b>	<b>5 563 584</b>	<b>5 449 976</b>
Provisions pour gros entretien	22 601	24 564
Provisions pour risques et autres charges	48 954	46 130
<b>Total provisions pour risques et charges</b>	<b>71 554</b>	<b>70 694</b>
Emprunts	7 502 376	6 716 348
Intérêts courus non échus	107 227	86 985
Concours bancaires courants	13 159	11 590
Dépôts et cautionnements reçus	69 798	67 307
Autres dettes	456 336	425 720
<b>Total dettes</b>	<b>8 148 895</b>	<b>7 307 951</b>
Comptes de régularisation passif	80 677	52 701
<b>Total passif</b>	<b>13 864 711</b>	<b>12 881 322</b>

## ● Le compte de résultat / format comptable

En milliers d'euro	2024	2023
Ventes	12 891	15 756
Loyers	830 373	788 964
Récupération de charges locatives	278 924	265 088
Prestations de services	27 197	25 734
<b>Chiffre d'Affaires</b>	<b>1 149 386</b>	<b>1 095 542</b>
Autres produits et transferts de charges	57 184	35 584
Achats stockés et variations de stocks	- 11 549	- 16 302
Achats de fournitures et produits	- 109 174	- 96 958
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	- 169 937	- 167 439
Gros entretien	- 72 760	- 68 597
Autres services extérieurs	- 82 976	- 85 007
Frais de personnel	- 175 335	- 168 760
Impôts et taxes foncières	- 158 686	- 149 773
Dotations aux amortissements techniques	- 313 838	- 298 427
Dotation nette aux provisions d'exploitation	- 4 814	- 7 139
Pertes sur créances irrécouvrables	- 10 329	- 9 665
Autres charges de gestion courante	- 5 099	- 3 448
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>92 074</b>	<b>59 612</b>
Produits financiers nets	10 927	7 525
Intérêts des emprunts	- 214 579	- 149 644
Dotations nettes aux provisions financières	0	- 7
<b>Résultat financier</b>	<b>- 203 652</b>	<b>- 142 126</b>
Marge sur cessions d'actifs	53 675	59 256
Pertes sur remplacements ou démolitions	- 2 264	- 1 871
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels	- 2 303	- 5 589
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles	2 081	- 525
Reprises sur subventions	37 823	38 703
Autres charges et produits exceptionnels	11 626	3 874
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>100 639</b>	<b>93 848</b>
Impôt sur les Sociétés	-285	- 28
<b>Résultat net</b>	<b>- 11 224</b>	<b>11 307</b>
dont résultat relevant de l'activité SIEG	- 46 624	- 41 500
dont résultat relevant de l'activité hors SIEG	35 400	52 807

## ● 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 2023	138,30	0	5 684 732,50	0,140
exercice 2022	315,24	0	10 148 041,65	0,319
exercice 2021	300,91	0	8 649 777,71	0,304

\* Total des dividendes versés aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France, avant prélèvement sociaux,  
 \*\* Total des dividendes versés à des personnes morales ou aux personnes physiques non domiciliés en France,

## ● 2.4. Les dépenses somptuaires et 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 6 940,98 €, correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement. L'impôt supporté en raison desdites dépenses et charges s'élève à 1 735,24 €.

## ● 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)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées	14 258					2 614
Montant total des factures concernées	19 389 660	5 601 346	832 372	491 582	1 962 215	8 887 515
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	1,06 %	0,31 %	0,05 %	0,03 %	0,11 %	0,48 %
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice						
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues						2 958
Montant total des factures exclues						2 047 797
<b>(C) Délais de paiement</b>						
Délais de paiement de utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours à réception de facture					

### ● 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)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées	1 035					
Montant total des factures concernées	4 052 027	222 406	542 679	547 571	9 678 154	10 990 810
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice	10,66 %	0,59 %	1,43 %	1,44 %	25,46 %	28,92 %
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures						

## 2.6. Les résultats des cinq derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS	2019	2020	2021	2022	2023
<b>I Situation financière en fin d'exercice</b>					
a) Capital social	294 835 282	368 303 950	432 503 931	483 363 922	617 214 544
b) Nombre d'actions émises	19 397 058	24 230 523	28 454 206	31 800 258	40 606 220
c) Nombre d'obligations convertibles en actions					
<b>II Résultat global des opérations effectives</b>					
a) Chiffre d'affaires hors taxe	980 865 512	979 080 254	996 020 343	1 034 836 934	1 095 542 166
b) Bénéfices avant impôt, amortissements et provisions	354 990 158	500 549 548	377 246 282	365 892 371	282 554 244
c) Impôts sur les bénéfices	265 429	1 476 576	668 083	460 802	27 570
d) Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	129 612 531	273 629 050	134 260 620	122 152 409	11 306 902
e) Montant des bénéfices distribués	6 633 794	7 366 079	8 650 079	10 148 357	5 684 871
<b>III Résultat des opérations réduit à une seule action*</b>					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions	18,29	20,60	13,23	11,49	6,96
b) Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	6,68	11,29	4,72	3,84	0,28
c) Dividende versé à chaque action	0,342	0,304	0,304	0,319	0,140
<b>IV Personnel</b>					
a) Nombre de salariés	2 419	2 480	2 553	2 593	2 603
b) Montant de la masse salariale	97 233 867	104 692 426	111 715 773	114 370 702	117 566 894
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres, etc)	43 201 109	46 313 661	48 877 581	48 493 164	51 192 899

\* 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.

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

### Le 2 janvier 2025 Immobilière 3F

- a cédé à **Action Logement Immobilier** la totalité des participations détenues dans la société Clairienne,
- est devenue actionnaire de référence de la société Erigère en achetant à Action Logement Immobilier la totalité des titres détenus dans cette entité.

C'est dans le cadre du financement de cette prise de participation que le 8 janvier 2025, **l'assemblée générale**

**extraordinaire d'Immobilière 3F a décidé d'augmenter son capital social** pour un montant de 149 720 000 €. Le Conseil d'administration d'Immobilière 3F en date du 4 février 2025 a acté le montant de cette augmentation de capital à 135 511 100,80 €, laquelle a été souscrite en totalité par Action Logement Immobilier.

## 3. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

### 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'Immobilière 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

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

### 3.3. Les délégations en cours de validité en 2024, 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 :** 19 juin 2024

**Plafond global de l'augmentation :** 130 000 000 €

**Durée de la délégation :** jusqu'au 18 août 2026

**Utilisation de la délégation :** délibération du conseil d'administration du 19 juin 2024 décidant d'une augmentation de capital d'un montant de 89 593 968 €

### 3.4. Le capital et les actionnaires

À la clôture de l'exercice écoulé, le capital de la société est composé de 46 500 560 actions d'une valeur nominale unitaire de 15,20 € chacune, soit un capital de 706 808 512 € dont 98,31 % détenu par Action Logement Immobilier.

**Le capital social de la société est réparti comme suit :**

	Actions	%
<b>Catégorie 1 :</b> Actionnaire de référence	45 713 702	98,31 %
<b>Catégorie 2 :</b> Collectivités territoriales	14	NS
<b>Catégorie 3 :</b> Représentants des locataires	3	NS
<b>Catégorie 4 :</b> Autres actionnaires	786 841	1,69 %
<b>Total</b>	<b>46 500 560</b>	<b>100 %</b>

### 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 :

**Emmanuel FOURNIER** a été nommé en remplacement de Sandra BUES-PIQUET dont le mandat d'administratrice est arrivé à expiration lors de l'assemblée générale du 19 juin 2024, pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

**Vincent MENUET** a été nommé en remplacement de Claire ALLAIN-FAURE dont le mandat d'administratrice est arrivé à expiration lors de l'assemblée générale du 19 juin 2024, pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Le mandat d'administratrice de **Cécile MARTIN** a été renouvelé pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Le mandat d'administrateur de la Caisse d'Épargne Île-de-France a été renouvelé pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

L'assemblée générale du 22 juin 2023 a ratifié la cooptation de Madame **Carole BELLADONNA** comme administratrice faite à titre provisoire par le conseil d'administration du 22 juin 2023 en remplacement de Madame Marième NDIAYE, démissionnaire, dont le mandat est arrivé à expiration le 19 juin 2024. L'assemblée générale du 19 juin 2024 a décidé de renouveler le mandat d'administratrice de Madame Carole BELLADONNA pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

**Nathalie CHACE** (Collège Cadre) et **Stéphane RAULET** (Collège non-cadre) ont été désignés administrateurs représentants des salariés du Comité Social et Economique Central le 30 septembre 2024.

### 3.6. Le conseil d'administration et les comités

#### LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2024

##### Le conseil d'administration est composé de 21 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*  
 Aurélie FRIONNET, *Administratrice*  
 Sébastien BENET, *Administrateur*  
 Joseph LASSERRE, *Administrateur*  
 Sabine FLEISCHEL, *Représentante permanente de la Caisse d'Épargne Île-de-France*  
 Hervé GICQUEL, *Représentant permanent du Département du Val-de-Marne*  
 Marie-José RAYMOND ROSSI, *Représentante permanente du Département de Paris*  
 Florence LAROCHE, *Représentante permanente du Département de la Seine-Saint-Denis*  
 Joëlle GRILLE, *Représentant des locataires*  
 Maria Blanca FERNANDEZ, *Représentant des locataires*  
 Jean-Luc BIZEUL, *Représentant des locataires*  
 Nathalie CHACE, *Représentant des salariés*  
 Stéphane RAULET, *Représentant des salariés*  
 Edouard MAGDZIAK, *Censeur*

#### LA COMPOSITION DES COMITÉS SPÉCIALISÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2024

##### Comité d'orientation stratégique

Fabrice LE SACHÉ, *Président du comité*  
 Christian BONNET  
 Joseph LASSERRE  
 Sébastien BENET  
 Carole BELLADONNA  
 Vincent MENUET  
 Aurélie FRIONNET

##### Comité d'audit et des comptes

Jean TOURNOUX, *Président du comité*  
 Emmanuel FOURNIER  
 Aurélie FRIONNET  
 Cécile MARTIN

Erik BOULOIS, *Commissaire aux comptes*  
 Hélène KERMORGANT, *Commissaire aux comptes*

##### Comité des investissements

Emmanuelle PERNES, *Présidente du comité*  
 Carole BELLADONNA  
 Hervé GICQUEL  
 Jean TOURNOUX  
 Maria-Bianca FERNANDEZ / Joëlle GRILLE  
 Jean-Luc BIZEUL

##### Comité des nominations et rémunérations

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

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

Christian BONNET, *Président du comité*  
 Fabrice LE SACHE  
 Emmanuel FOURNIER  
 Carole BELLADONNA  
 Jean-Luc BIZEUL  
 Joëlle GRILLE  
 Maria Bianca FERNANDEZ  
 Florence LAROCHE

##### Comité de suivi des achats

Aurélie FRIONNET, *Présidente du comité*  
 Fabrice LE SACHE  
 Maria Bianca FERNANDEZ  
 Joëlle GRILLE  
 Joseph LASSERRE  
 Emmanuelle PERNES

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

### 3.8. 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, soit jusqu'en 2026.

### 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 onze établissements et succursales d'Immobilier 3F est consultable ci-dessous :

N°	Adresse	SIREN / SIRET
1	159 rue Nationale 75013 Paris	552 141 533 00018 RCS PARIS
2	11 rue de Cambrai, Parc du Pont de Flandre 75019 Paris	552 141 533 00828 RCS PARIS
3	58b rue du dessous des Berges 75013 Paris	552 141 533 00851 RCS PARIS
4	37-39 bld de la Paix 78100 Saint-Germain en Laye	552 141 533 00406 RCS VERSAILLES
5	1 rue du Pré Chambry 91200 Athis-Mons	552 141 533 00703 RCS ÉVRY
6	176 bis rue Gallieni 92100 Boulogne Billancourt	552 141 533 00562 RCS NANTERRE
7	Immeuble Estreo 1 rue d'Aurion 93117 Rosny-sous-Bois Cedex	552 141 533 00752 RCS BOBIGNY
8	4 av. de Verdun 93130 Noisy-le-Sec	552 141 533 00745 RCS BOBIGNY
9	5 rue Charles de Gaulle 94140 Alfortville	552 141 533 00794 RCS CRÉTEIL
10	12 av. de Budenheim 95600 Eaubonne	552 141 533 00455 RCS PONTOISE
11	4 - 6 place des Sarrazines 41000 Blois	552 141 533 00737 RCS BLOIS





© Cécile Septet

# ANNEXES

## ANNEXE 1

### ● Les mandats et fonctions exercées par les mandataires sociaux au cours de l'exercice 2024

#### ● Fabrice LE SACHÉ

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

#### ● Christian BONNET

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Vice-Président
NEOLIA (SA D'HLM)	Vice-Président
SACHA (Société Anonyme de Coordination 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
IMMOBILIERE RHONE-ALPES (SA d'HLM)	Représentant permanent d'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER au conseil d'administration
SOLENDI EXPANSION (SA)	Administrateur

#### ● Vincent MENUET

Sociétés	Mandat / Fonction
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administrateur
SUEZ	Directeur des affaires publiques
FP2E	Membre du bureau

#### ● 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

#### ● Joseph LASSERRE

Société	Mandat / Fonction
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administrateur
DOUMER HOLDING (SAS)	Président
GROUPE DOUMER (SCI)	Gérant
DOUMER COUVERTURE (SARL)	Gérant
DOUMER METAL (SAS)	Président
DOUMER PLOMBERIE (SARL)	Gérant

#### ● Sébastien BENET

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

#### ● Cécile MARTIN

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

#### ● Carole BELLADONNA

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administratrice (depuis le 22 juin 2023)
3F RESIDENCES (SA d'HLM)	Vice-Présidente
CAISSE NATIONALE DES ALLOCATIONS FAMILIALES (CNAF)	Représentante 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 du Directoire
URBANIS SOLUTIONS RENOVATION (SAS)	Présidente
ACAD	Vice-Présidente
FONDATION URBANIS	Présidente
ERIGERE (SA d'HLM)	Administratrice

● **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

● **Florence LAROCHE**

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

● **Jean-Luc BIZEUL**

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

● **Maria Bianca FERNANDEZ**

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

● **Joëlle GRILLE**

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

● **Nathalie CHACE**

Société	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administratrice 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**

● **Claire ALLAIN-FAURE**

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

● **Sandra BUES PIQUET**

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

◆ **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

## ANNEXE 2

### Le rapport sur l'activité d'accession pour l'exercice 2024, 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 porte sur 2024.

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

#### Rappel des principes comptables appliqués

##### ● Définition des opérations entrant dans la SGAHLM

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

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

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

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

#### La convention de garantie

Notre organisme a sollicité le 22 janvier 2024 une actualisation de garantie pour un montant d'encours de production (A) de 39 626 187 euros, et des fonds propres dédiés (B) de 13 122 136 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 5 avril 2024 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 l'encours réel :

- au 31/03/2024 : 39 595 115 euros
- au 30/06/2024 : 36 852 901 euros
- au 30/09/2024 : 32 614 416 euros
- au 31/12/2024 : 32 984 609 euros

#### Les indicateurs de production

Notre organisme d'Hlm a engagé en 2024 les opérations suivantes :

##### ● Les projets pour lesquels les ordres de service ont été délivrés en 2024 :

**PARIS (75) – Amelot :**  
39 logements collectifs en VEFA

**VILLIERS-SUR-MARNE (94) – Villa des Capucines :**  
14 logements collectifs en BRS

**ARCUEIL (94) – Résidence Côté Arche :**  
11 logements collectifs en VEFA

##### ● Programmes livrés en 2024 :

**NOISY-LE-GRAND / VILLIERS-SUR-MARNE (94) – Unisson :**  
48 logements collectifs en BRS

**SANTENY (94) – Santerra :**  
10 logements collectifs en PSLA

**SAINTRY (91) – Jardins en Seine :**  
6 logements collectifs et 8 maisons individuelles en PSLA

##### ● Programmes en cours de chantier en 2024 :

**CLICHY-SOUS-BOIS (93) – Avenir :**  
48 logements collectifs en VEFA

**ORSAY (91) – Aquarelle :**  
47 logements collectifs en PSLA et 17 logements collectifs en VEFA

**BAGNOLET (93) – Green Square :**  
29 logements collectifs en VEFA

**SAINT-DENIS (93) – Passage Dupont :**  
18 logements collectifs en PSLA

**PLAISIR (78) – Résidence Pietra :**  
21 logements collectifs en BRS + 1 local commercial

**COLOMBES (92) – Europa :**  
26 logements collectifs en BRS

Tableau ventilation des produits

N° de compte	Produits	Total des produits (à ventiler)	Ventilation					
			Gestion locative <sup>(4)</sup>	Accession/ lotissement <sup>(5)</sup> Garantie SGAHLM <sup>(6)</sup>	Sans garantie SGAHLM	Gestion des prêts accession	Autres activités <sup>(7)</sup>	Structure et divers non ventilables <sup>(8)</sup>
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
<b>Hors 703</b>	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récup. charges loc.)</b>	<b>977 302 867,95</b>	<b>909 822 696,73</b>	<b>11 420 314,98</b>	<b>5 202 974,80</b>	<b>0,00</b>	<b>22 398 761,53</b>	<b>28 458 119,91</b>
70 (net de 709)	Produits des activités :							
701	Ventes d'immeubles	12 891 247,37		12 452 047,37	439 200,00			
704	Loyers	830 373 393,65	829 981 329,25	392 064,40				
705	Produits de concession d'aménagement							
706	Prestations de services	14 834,02					14 834,02	
708	Produits des activités annexes	27 182 138,84	4 095 789,22				9 072 137,25	14 014 212,37
71	Production stockée (ou déstockage)	3 271 115,12		-1 440 865,00	4 711 980,12			
72	Production immobilisée	37 841 198,66	21 727 332,65				7 149 922,73	8 963 943,28
74	Subventions d'exploitation	3 913 539,53	3 623 293,14					290 246,39
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	16 582 866,00	16 582 866,00					
autres 781	Autres reprises	29 803 291,17	27 822 537,45		41 392,76		40 902,41	1 898 458,55
791	Transferts de charges d'exploitation	6 243 913,22	6 243 913,22					
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	9 185 330,37	-254 364,20	17 068,21	10 401,92		6 120 965,12	3 291 259,32
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS							
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun							
	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>10 986 326,44</b>	<b>44 643,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>61 915,10</b>	<b>10 879 768,22</b>
761	Des participations	3 057 482,34						3 057 482,34
762	Des autres immobilisations financières	117 066,31						117 066,31
763-764	Des autres créances et valeurs mob. de placement	3 114 068,44						3 114 068,44
765-766-768	Autres	174 610,72	44 643,12				61 915,10	68 052,50
786	Reprises sur dépréciations et provisions							
796	Transferts de charges financières							
767	Produits nets sur cessions de VMP	4 523 098,63						4 523 098,63
	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>168 054 540,26</b>	<b>166 485 154,79</b>	<b>9 562,77</b>	<b>50,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 559 772,30</b>
771	Sur opérations de gestion	28 055 629,59	27 375 310,42	9 562,77	50,40			670 706,00
	Sur opérations en capital :							
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	75 672 434,59	75 672 434,59					
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	39 730 023,02	39 244 625,26					485 397,76
778	Autres	18 045 352,65	18 041 684,11					3 668,54
787	Reprises sur dépréciations et prov. exceptionnelles	6 551 100,41	6 151 100,41					400 000,00
797	Transferts de charges exceptionnelles							
	<b>SOUS-TOTAL <sup>(1)</sup></b>	<b>1 156 343 734,65</b>	<b>1 076 352 494,64</b>	<b>11 429 877,75</b>	<b>5 203 025,20</b>	<b>0,00</b>	<b>22 460 676,63</b>	<b>40 897 660,43</b>
	Excédent de récupération des charges <sup>(2)</sup>	0,00	0,00					0,00
	<b>TOTAL DES PRODUITS (A)</b>	<b>1 156 343 734,65</b>	<b>1 076 352 494,64</b>	<b>11 429 877,75</b>	<b>5 203 025,20</b>	<b>0,00</b>	<b>22 460 676,63</b>	<b>40 897 660,43</b>
	Dont produits sur exercices antérieurs (C / 772) <sup>(3)</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL DES CHARGES (report du tableau 9.1.1) (B)</b>	<b>1 167 567 722,18</b>	<b>1 040 433 916,37</b>	<b>11 232 947,63</b>	<b>5 204 199,33</b>	<b>0,00</b>	<b>21 429 697,33</b>	<b>89 266 961,52</b>
	<b>RESULTAT (A-B)</b>	<b>-11 223 987,53</b>	<b>35 918 578,27</b>	<b>196 930,12</b>	<b>-1 174,13</b>	<b>0,00</b>	<b>1 030 979,30</b>	<b>-48 369 301,09</b>
OPTIONNEL	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)		-47 501 407,10	-596 249,17	-271 644,82	0,00	-0,00	-48 369 301,09
	Résultat après ventilation "structure et divers..." (A-B+C)	-11 223 987,53	-11 582 828,83	-399 319,05	-272 818,95	0,00	1 030 979,30	

(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 (loyer sur le foncier...), les opérations de vente HLM en BRS (loyer sur le foncier...). (5) Y compris en SCI. (6) Société de Garantie pour l'Accession. Notamment les opérations en BRS preneur cession des droits réels immobiliers, variation de stock en BRS... (7) Notamment syndic de copropriété, aménagement, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de service (sauf accession). (8) Y compris les produits de gestion de trésorerie.

Tableau ventilation des charges

N° de compte	Charges	Total des charges non récupérables (à ventiler)	Ventilation					Structure et divers non ventilables <sup>(8)</sup>
			Gestion locative <sup>(4)</sup>	Accession/ lotissement <sup>(5)</sup>		Gestion des prêts accession	Autres activités <sup>(7)</sup>	
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>874 108 207,43</b>	<b>759 073 432,20</b>	<b>10 915 122,36</b>	<b>5 187 088,82</b>	<b>0,00</b>	<b>21 425 913,33</b>	<b>77 506 650,72</b>
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers							
60 (net de 6092)	Achats stockés :							
601	Terrains							
602	Approvisionnements	-1 536,98	-1 536,98					
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat							
603	Variation des stocks :							
6031	Terrains	4 010 145,31		1 387 132,16	2 623 013,15			
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	8 456 378,68		8 015 232,34	441 146,34			
605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	2 355 103,31		428 353,19	1 926 750,12			
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	4 464 015,57	3 563 975,55	92,77	0,01		25 644,13	874 303,11
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	21 221 307,00	21 221 307,00					
61-62 (nets 619-629)	Services extérieurs	169 111 455,92	149 088 670,14	1 000 873,61	126 351,20		1 985 514,72	16 910 046,25
63	Impôts, taxes et versements assimilés	128 970 302,11	119 762 864,12	7 065,00	4 201,84		1 692 191,52	7 503 979,63
64	Charges de personnel	155 055 012,47	96 280 235,58				16 456 171,27	42 318 605,62
6811-6812	Dotations aux amortissements	313 837 544,60	310 169 265,19				1 131 012,80	2 537 266,61
	Dotations aux dépréciations et provisions :							
6816	Dépréciations d'immobilisations							
6817	Dépréciations d'actifs circulants	33 264 108,78	31 680 892,19	40 116,75	6 819,84			1 536 280,00
68157	Provisions pour gros entretien	14 619 475,00	14 619 475,00					
Autres 6815	Autres provisions	3 316 218,38	169 188,56				76 316,50	3 070 713,32
654	Pertes sur créances irrécouvrables	10 329 327,55	10 330 321,99					-994,44
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	5 099 349,73	2 188 773,86	36 256,54	58 806,32		59 062,39	2 756 450,62
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun							
	<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>214 638 253,66</b>	<b>208 907 752,83</b>	<b>317 422,27</b>	<b>16 510,26</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 396 568,30</b>
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	46,00						46,00
661	Charges d'intérêts	214 578 578,93	208 848 124,10	317 422,27	16 510,26			5 396 522,30
667	Charges nettes sur cessions de VMP							
664-665-666-668	Autres charges financières	59 628,73	59 628,73					

N° de compte	Charges	Total des charges non récupérables (à ventiler)	Ventilation					Structure et divers non ventilables <sup>(8)</sup>
			Gestion locative <sup>(4)</sup>	Accession/ lotissement <sup>(5)</sup>		Gestion des prêts accession	Autres activités <sup>(7)</sup>	
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>67 415 211,58</b>	<b>61 332 139,76</b>	<b>403,00</b>	<b>600,25</b>	<b>0,00</b>	<b>3 784,00</b>	<b>6 078 284,57</b>
671	Sur opérations de gestion	8 628 603,64	3 241 764,90	403,00	65,00			5 386 370,74
	Sur opérations en capital :							
675	VNC des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	26 168 058,92	26 168 058,92					
678	Autres	25 846 110,90	25 646 661,82		535,25			198 913,83
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations	4 246 108,12	4 242 324,12				3 784,00	
6872-6875	Dotations aux provisions	2 526 330,00	2 033 330,00					493 000,00
691	Participation des salariés aux résultats							
Autres 69	Impôts sur les bénéfices et assimilés	285 457,93						285 457,93
	<b>SOUS-TOTAL (1)</b>	<b>1 156 447 130,60</b>	<b>1 029 313 324,79</b>	<b>11 232 947,63</b>	<b>5 204 199,33</b>	<b>0,00</b>	<b>21 429 697,33</b>	<b>89 266 961,52</b>
	Insuffisance de récupération des charges (2)	11 120 591,58	11 120 591,58					
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1 167 567 722,18</b>	<b>1 040 433 916,37</b>	<b>11 232 947,63</b>	<b>5 204 199,33</b>	<b>0,00</b>	<b>21 429 697,33</b>	<b>89 266 961,52</b>
	Dont charges sur exercices antérieurs (C / 672) <sup>(3)</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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



---

Groupe ActionLogement