

# Qu'avons-nous fait ici ?

365 jours chez **Immobilière Basse Seine**



## Immobilière Basse Seine, un acteur régional au service du développement local.



IFS - Résidence NATUREA - Architecte Geru

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

En 2018, **Immobilière Basse Seine** gère près de **15 000 logements** dans la Région, ce qui fait d'elle une intervenante majeure du secteur HLM. Aujourd'hui, la société est implantée dans **4 départements** et **85 communes** et notamment sur les bassins d'emploi de Rouen, Le Havre et Caen.

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



un patrimoine de

**14 878**  
logements



**181**  
femmes et hommes  
au service du bien-être  
de nos locataires

**“Nous fêtons nos 95 ans cette année. La société s’est transformée mais notre attachement à notre territoire est toujours le même. Chaque jour, nous renforçons les liens qui nous unissent à tous nos partenaires, élus comme entreprises locales.”**

MARC LEFEBVRE, Président Immobilière Basse Seine



**3F Immobilière**   
**Basse Seine**

Groupe ActionLogement

**Notre secteur se restructure, notre patrimoine s’étend**

L’année 2018 restera marquée par l’intégration dans notre patrimoine de 1 062 logements supplémentaires acquis auprès des sociétés Plaine Normande et Partélios Résidence.

**Nous nous affirmons ainsi comme l’opérateur majeur d’Action Logement dans le Calvados et notamment sur Caen.**



Carpique - Résidence Les Jardins II - Architecte Atelier 2G

**1132** Nouveaux logements dans le Calvados

**10% de notre patrimoine seront bientôt rénovés dans le cadre de L’ANRU 2**

Nous avons signé en septembre 2018 la convention cadre de renouvellement urbain de la Métropole Rouen Normandie. Elle définit les orientations stratégiques des conventions ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) de Rouen et de Cléon. La convention de Val de Reuil a, quant à elle, été présentée au Comité d’engagement de l’ANRU en décembre 2018. **Ces projets représentent plus de 1 500 logements réhabilités, 300 démolitions et plus de 250 logements construits** pour un investissement de près de 70 M€.

**Notre transformation numérique profite à nos locataires**

En 2018, **nous avons expérimenté la mise en œuvre de chaudières individuelles gaz connectées** sur 50 logements. Nos équipes sont ainsi informées des pannes en temps réel. Les interventions sont plus rapides et parfois gérées à distance. **Nos locataires bénéficient ainsi d’un plus grand confort et d’une meilleure qualité de service.** En 2020, le dispositif s’étendra à 1 000 logements.



**“Notre forte présence sur les bassins d’emplois de Rouen, Le Havre et Caen nous permet d’être encore plus en phase avec les besoins des territoires. Nous croyons à l’innovation et souhaitons nous engager aux côtés de partenaires qui nous aideront à écrire l’avenir”**

CÉDRIC LEFEBVRE, Directeur Général Immobilière Basse Seine



## MAL-LOGEMENT OU VIOLENCE ENVERS LES FEMMES, NOUS SOUTENONS LES ASSOCIATIONS



**Notre mission sociale nous conduit à être un partenaire engagé aux côtés des associations locales.** Nous travaillons ainsi depuis plusieurs années avec l'Armée du Salut du Havre pour permettre aux personnes issues des centres d'hébergement d'aller vers un logement pérenne, tout en bénéficiant d'un accompagnement de l'association durant plusieurs mois. **En cohérence avec les engagements de 3F, nous avons renforcé nos liens avec différentes structures qui accompagnent les femmes en difficulté ou victimes de violence familiale.** En 2018, nous avons souhaité faire un bilan de notre engagement auprès des associations, notamment pour le communiquer à nos collaboratrices et collaborateurs. La finalité ? Leur faire prendre conscience de l'importance du travail accompli et la volonté de nous structurer pour aller plus loin.

## FÉCAMP NOUS FAISONS AVANCER L'ACCESSIBILITÉ

Nous avons mis à la disposition de la ville de Fécamp deux logements afin d'accompagner la commune sur les questions d'adaptation au handicap et à la perte d'autonomie. Ces "logements témoins" sont exploités par une association qui explique in situ aux personnes touchées par ce sujet, de façon directe ou indirecte, comment rendre accessible un appartement (douche adaptée, prises à hauteur...). Nous avons une relation étroite et solide avec la ville de Fécamp où nous détenons 2 000 logements. Cette initiative est née à l'occasion d'un de nos nombreux échanges. **Elle revêt un intérêt pédagogique quant à la question du maintien à domicile et s'inscrit pleinement dans notre mission au bénéfice de la collectivité.** Elle permet aussi de rendre concret ce sujet. **Chaque année, nous adaptons environ**

**60 logements au sein de notre patrimoine existant.** L'accessibilité est bien évidemment intégrée dès la conception de nos programmes neufs.



**"Ne pas faire de complexe face aux situations complexes"**

*"Nos partenariats avec les associations sont très forts sur le Havre et ses alentours. Notre engagement est large : relogement des femmes victimes de violence, accompagnement des jeunes de moins de 30 ans, des personnes âgées, des actifs saisonniers... **Nous avons tissé des relations de confiance avec les associations car nos objectifs sont les mêmes : loger ou reloger des personnes qui font face à des difficultés.** Dans mon métier, j'ai appris à y croire même si les situations paraissent parfois compliquées.."*

**LYDIE FERÉY**, Chargée d'accompagnement social, agence du Havre

## LES CHAUFFERIES BOIS TROUVENT LEUR PLACE DANS NOS RÉSIDENCES



Port-Jérôme-sur-Seine - Rubano - Architecte B112

### BRETTEVILLE-SUR-ODON : LIVRAISON DE NOTRE PREMIÈRE RÉSIDENCE À ÉNERGIE POSITIVE (E+ C-)

Ce bâtiment de 27 logements **produit plus d'énergie qu'il n'en consomme**, notamment grâce aux panneaux photovoltaïques installés sur son toit. Réalisées dans le cadre d'un marché global de performance, la conception, la construction et l'exploitation de cette résidence ont été confiées à un opérateur unique pendant 10 ans. Les niveaux de consommation énergétique sont ainsi garantis. Les charges (eau chaude/chauffage) pour une famille de 4 personnes ne devraient pas dépasser 50 € par mois. Cette démarche écologique nous permet aussi de renforcer la solvabilité de nos locataires. Cette réalisation inédite nous donne l'impulsion pour mener d'autres projets similaires, notamment sur des maisons individuelles à Lillebonne.



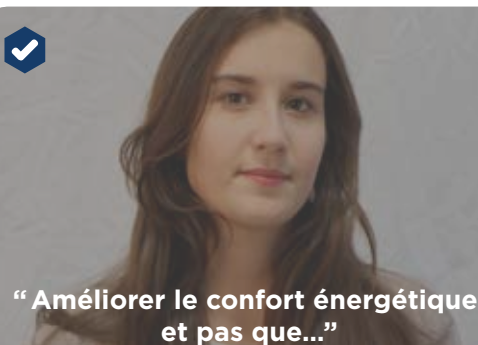
Depuis trois ans, le nombre de nos logements chauffés au bois augmente. Nous avons depuis plusieurs années des résidences raccordées à des réseaux de chaleur urbains au bois. En 2018, cette démarche s'est accentuée avec des interventions sur nos propres chaufferies : 120 logements à Barentin et 180 à Harfleur. Outre le fait que cette énergie n'émet pas de CO<sub>2</sub>, le bois n'est pas soumis à la taxe intérieure de consommation sur le gaz naturel (TICGN). **Nos locataires vont ainsi voir leurs charges baisser de 10% avec un confort identique.**

### BIHOREL UNE RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE EXEMPLAIRE

Cette résidence de 217 logements construite dans les années 70 devait être réhabilitée : isolation par l'extérieur, chauffage modernisé, eau chaude collective... Le travail a été confié, dans le cadre d'un marché global de performance, à un groupement d'entreprises associant un architecte, un constructeur et un opérateur chargé du maintien des installations de chauffage et d'eau chaude durant 15 ans. Ce dispositif garantit ainsi les niveaux de consommation énergétique aux locataires. **Ce projet exemplaire va générer d'importantes économies puisque la baisse des charges est estimée à 30%.**



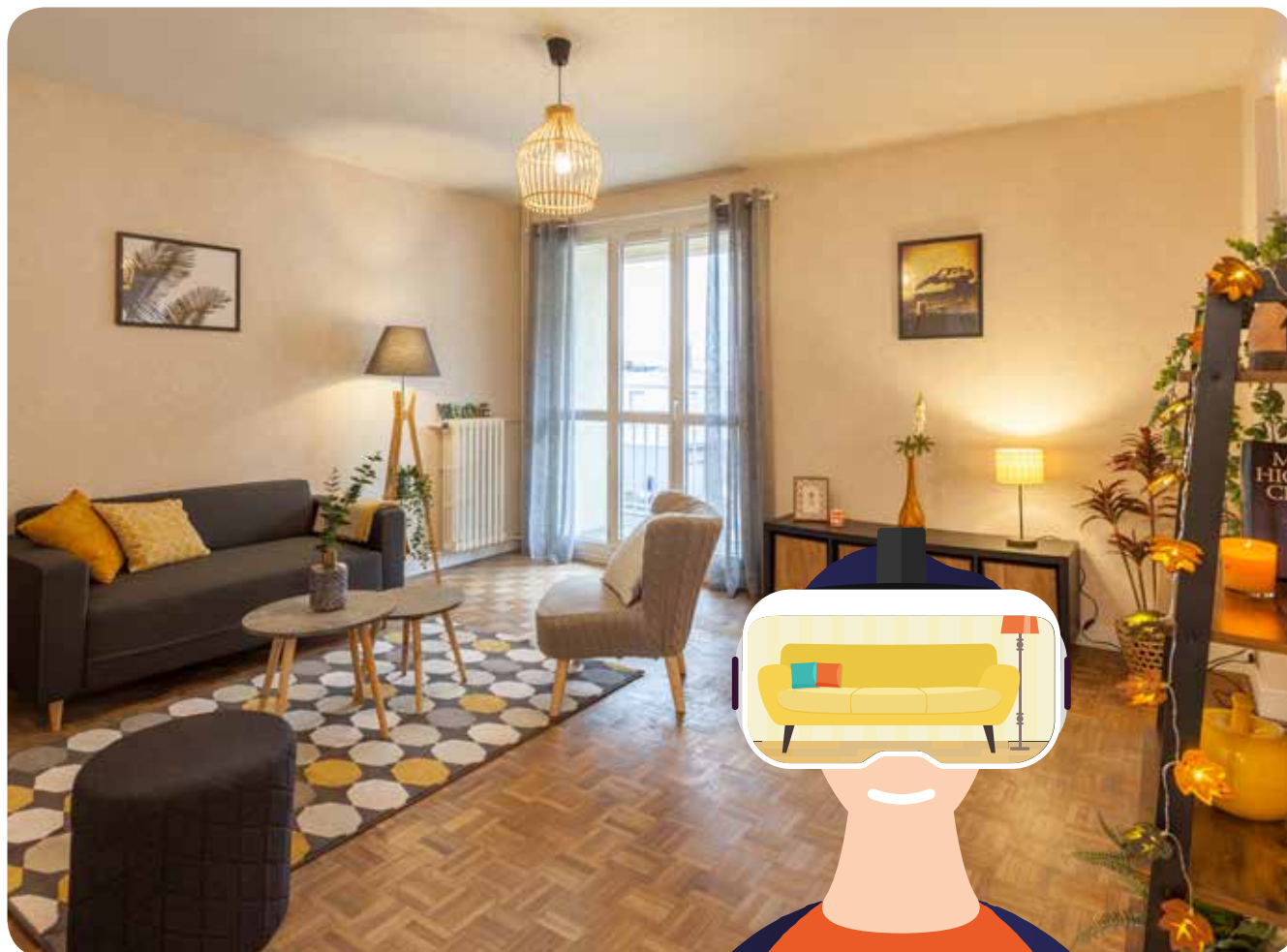
Bihorel - Domaine du Châpitre - Architecte ARA



“ Améliorer le confort énergétique et pas que...”

“Éradiquer les bâtiments énergivores, c'est-à-dire ceux classés avec des étiquettes E, F et G, fait partie de ma mission d'ingénierie en bâtiment. Nous profitons souvent de ces travaux pour en réaliser d'autres qui améliorent le quotidien de nos locataires : remise à neuf des salles d'eau par exemple ou rénovation des parties communes. Ces travaux dépendent de l'enveloppe globale du projet et de l'historique des travaux déjà menés. **L'objectif reste le même : apporter plus de confort à nos locataires sur le long terme et améliorer leur pouvoir d'achat en diminuant leurs charges d'énergie**”

AUDREY ALLEAUME, cadre technique, agence du Havre

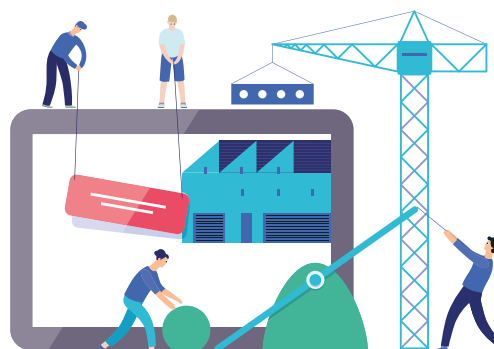


## DE LA CONSTRUCTION À LA COMMERCIALISATION, LE NUMÉRIQUE NOUS ACCOMPAGNE



Page Facebook dédiée, publicités sur Le Bon Coin, outil de visite virtuelle pour nos annonces de vente ou location... Nous nous appuyons fortement sur Internet pour la commercialisation de nos logements. Notre gestion administrative évolue aussi grâce à l'acquisition d'un logiciel qui va permettre d'exploiter de façon optimale nos bases de données et faire mieux coïncider l'offre et la demande de logements. Le numérique est également vertueux pour la qualité de service à nos locataires. **Une plateforme d'échange de données dédiée au suivi des équipements techniques (ascenseur, chauffage, ventilation...) a ainsi été déployée.** Les informations seront réceptionnées, traitées et transmises à nos locataires ainsi qu'à nos collaboratrices et collaborateurs. Si nos équipes présentes sur le terrain reçoivent ces données directement sur leurs

tablettes (alertes pannes, délais de réparation...), nos locataires doivent, eux, créer un compte pour être informés. Cette démarche sera progressive. Tous nos équipements devront être connectés au préalable.





**Pour la construction et la réhabilitation de nos résidences, la révolution numérique se met en place grâce au BIM (Building Information Modeling).**

Cette maquette numérique 3D qui rassemble de nombreuses données intelligentes et structurées permet de concevoir autrement nos bâtiments. L'exploitation et la gestion immobilière seront aussi facilitées à terme. Le BIM propose également des expérimentations inédites dont nous sommes fiers, comme cet espace d'accueil de 30 m2 qui va être construit pour nos locataires d'Harfleur grâce à une imprimante 3D !



*Le projet d'espace d'accueil des locataires à Harfleur, construit en impression 3D*

## NOUS DOTONS NOS ÉQUIPES DE MOYENS NUMÉRIQUES PERFORMANTS



L'usage du numérique doit devenir un réflexe quotidien. Toutes nos équipes travaillent désormais avec le Pack Office 365. À l'interne comme à l'externe, ces outils nous apportent plus de fluidité dans les échanges, renforcent le partage d'informations ainsi que le travail collaboratif. Pour appréhender au mieux ce changement, des formations ont été déployées en 2018. Les états des lieux d'entrées et de sorties de nos logements sont également bien plus efficaces grâce au digital. **La tablette numérique devient l'outil de travail quotidien de nos gardiennes et gardiens.** Prendre des photos, limiter l'usage du papier, envoyer les états des lieux aux locataires et aux équipes 3F en quelques instants... Les avantages ne manquent pas. Si une période d'adaptation et de formation a été nécessaire, aujourd'hui tous nos gardiennes et nos gardiens ont adopté cet outil.

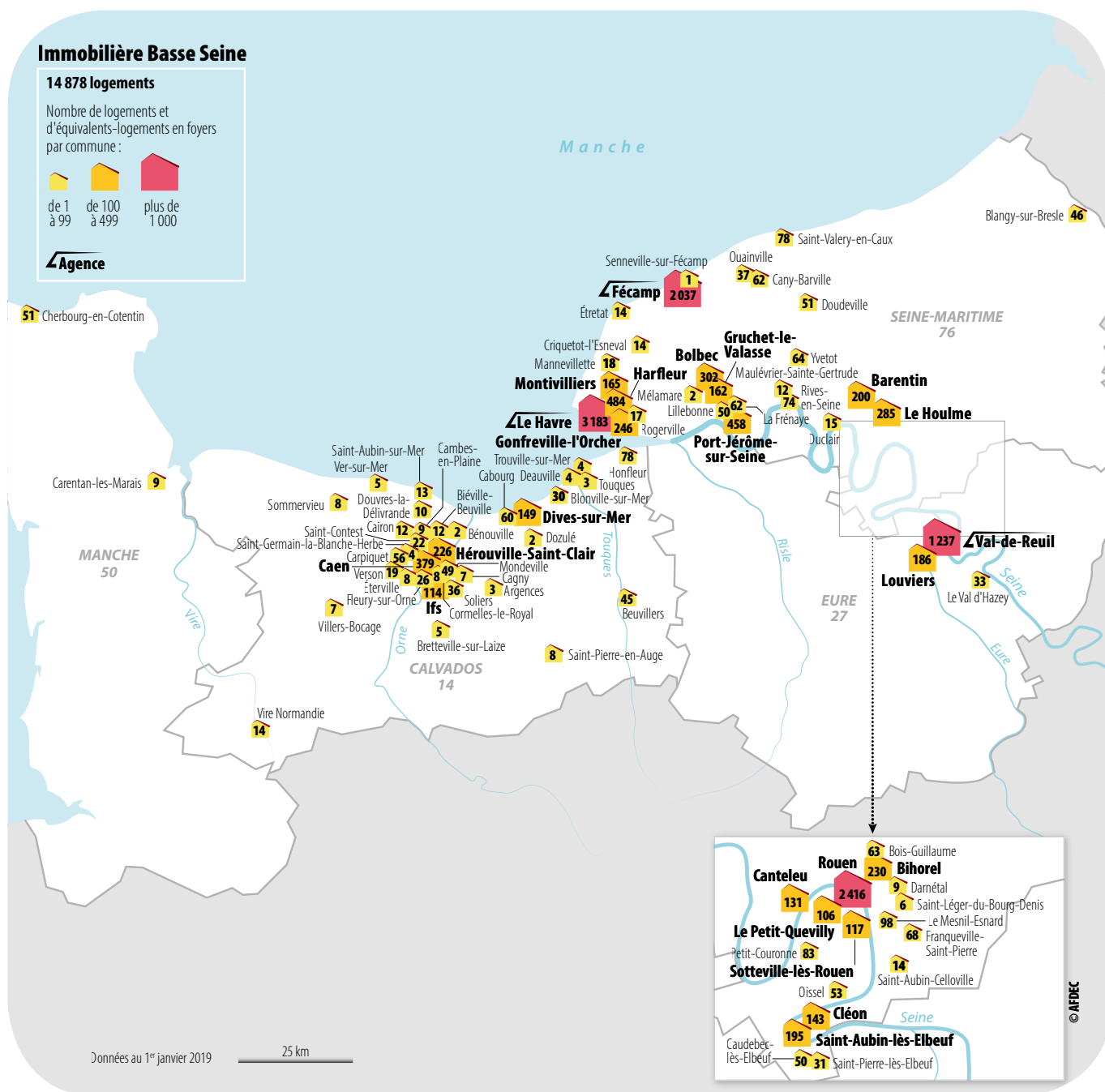


**“ Le BIM ouvre de nouvelles voies ”**

*L'utilisation du BIM se généralise. **Solibri, notre logiciel de visualisation des maquettes 3D, nous permet de relever les anomalies potentielles dès la phase conception jusqu'à la livraison pour des projets de construction ou de réhabilitation.** La détection des incohérences techniques sur différents corps d'états est plus aisée et nous rassure aussi sur la conformité juridique et fonctionnelle de nos plans, notamment concernant l'accès des personnes à mobilité réduite. C'est un vrai défi de faire travailler tous les corps de métiers ensemble (architectes, entreprises du bâtiment, génie civil...) mais nous avançons et progressons.”*

**PHILIPPE SOUCHAL**, chef de projet et de développement, agence du Havre

### CARTE D'IDENTITÉ 14878 LOGEMENTS



# 181

collaborateurs  
et collaboratrices



# 85 M€

de chiffre d'affaires



# 1952

attributions de logements



# 294

logements financés

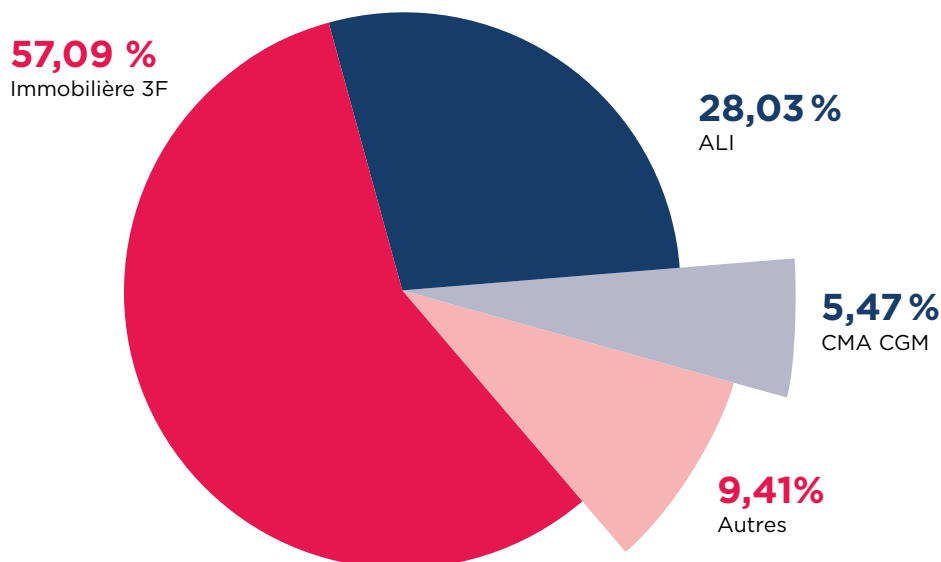


# 78

ventes



## RÉPARTITION DU CAPITAL AU 31 DÉCEMBRE 2018



## CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2018

### PRÉSIDENT

Marc LEFEBVRE

### VICE-PRÉSIDENT (FO)

Jacques-Nicolas DE WECK

### ADMINISTRATEURS ET ADMINISTRATRICES

#### IMMOBILIÈRE 3F

représentée par Yvan MILOUR

#### ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

représentée par Christophe SUBERT

Alain ADAM, Medef Seine Estuaire

Isabelle SARAZIN, Medef Seine Estuaire

Olivier ROBERT, Medef Calvados

Magalie MASSOULES, Medef Seine Estuaire

Marie PARNET, Medef Seine Estuaire

#### COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION SEINE EURE

représentée Marc-Antoine JAMET

#### COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION CAUX VALLEE DE SEINE

représentée par Claudine SAVALLE,

#### COMMUNAUTÉ URBAINE CAEN LA MER

représentée par Michel PATARD-LEGENDRE,

#### METROPOLE ROUEN NORMANDIE

représentée par Christine RAMBAUD,

Organisation syndicale CGT, non désignée

Organisation syndicale CFDT, non désignée

### ADMINISTRATEURS ET ADMINISTRATRICES REPRÉSENTANT LES LOCATAIRES

Joel JOUAULT

Moise RENIER

Cyrille LALOY

# CHIFFRES CLÉS 2018

3F IMMOBILIÈRE BASSE SEINE 2018

## BILAN ACTIF AU 31 DÉCEMBRE 2018 EN MILLIERS D'EUROS

EN MILLIERS D'EUROS	BRUT	AMORTISSEMENTS DÉPRÉCIATIONS	2018 NET	2017 NET
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>2 018</b>	<b>1 103</b>	<b>916</b>	<b>102</b>
Baux	2 018	1 103	916	102
Autres				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>933 233</b>	<b>306 465</b>	<b>626 768</b>	<b>571 532</b>
Terrains	75 534		75 534	67 946
Immeubles de rapport	852 257	303 147	549 110	501 307
Autres immobilisations corporelles	5 443	3 319	2 124	2 279
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>	<b>41 015</b>		<b>41 015</b>	<b>31 938</b>
Terrains	6 680		6 680	8 927
Immeubles de rapport	20 015		20 015	23 010
Travaux d'amélioration	14 320		14 320	
Acomptes terrains	1		1	1
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>7 169</b>		<b>7 169</b>	<b>7 132</b>
Participations, parts sociales et créances	7 051		7 051	7 051
Prêts accédants				
Autres prêts et divers	118		118	81
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>983 436</b>	<b>307 568</b>	<b>675 868</b>	<b>610 704</b>
Stocks et en cours	2 192	44	2 147	1 991
Créances locataires et acquéreurs	18 963	12 102	6 861	6 336
Subventions à recevoir	1 300		1 300	1 344
Autres créances diverses	2 356		2 356	4 525
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités, placements et comptes rémunérés	16 448		16 448	25 717
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>41 258</b>	<b>12 146</b>	<b>29 112</b>	<b>39 914</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>				
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 024 694</b>	<b>319 714</b>	<b>704 980</b>	<b>650 618</b>

## BILAN PASSIF AU 31 DÉCEMBRE 2018 EN MILLIERS D'EUROS

EN MILLIERS D'EUROS	2018	2017
Capital	1 627	1 627
Primes d'émission, de fusion et d'apport		
Réserves et report à nouveau	167 169	154 095
Résultat de l'exercice	8 634	13 103
<b>SOUS TOTAL SITUATION NETTE</b>	<b>177 430</b>	<b>168 825</b>
Subventions	51 940	54 999
Amortissements dérogatoires et autres		
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>229 370</b>	<b>223 824</b>
Provisions pour gros entretien	3 199	2 265
Provisions pour risques et autres charges	4 146	4 156
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>7 345</b>	<b>6 421</b>
Emprunts	437 995	387 685
Intérêts courus non échus	3 320	3 437
Concours bancaires courants	145	0
Dépôts et cautionnements reçus	5 395	4 819
Autres dettes	21 410	24 432
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>468 265</b>	<b>420 373</b>
Comptes de régularisation passif		
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>704 980</b>	<b>650 618</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT 2018

EN MILLIERS D'EUROS	2018		2018	2017
	RÉCUPÉRABLE	NON RÉCUPÉRABLE	TOTAL	TOTAL
Ventes				
Loyers		67 861	67 861	63 848
Récupération de charges locatives	17 158		17 158	17 014
Prestations de services		105	105	127
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES</b>	<b>17 158</b>	<b>67 966</b>	<b>85 124</b>	<b>80 989</b>
Autres produits et transferts de charges	391	2 078	2 468	1 683
Achats stockés et variations de stocks				
Achats de fournitures et produits	-4 552	-276	-4 827	-4 620
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	-8 385	-3 059	-11 443	-10 757
Gros entretien	-213	-8 193	-8 406	-7 891
Autres services extérieurs	-11	-7 031	-7 043	-6 717
Frais de personnel	-2 581	-7 205	-9 787	-9 421
Impôts et taxes foncières	-2 289	-11 403	-13 693	-12 650
Dotations aux amortissements techniques		-23 456	-23 456	-21 250
Dotations nettes aux provisions d'exploitation		-1 561	-1 561	287
Pertes sur créances irrévocables		-1 091	-1 091	-780
Autres charges de gestion courante		-79	-79	-80
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-483</b>	<b>6 690</b>	<b>6 208</b>	<b>8 794</b>
Produits financiers nets		256	256	370
Intérêts des emprunts		-6 257	-6 257	-5 667
Dotations nettes aux provisions financières				
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>		<b>-6 001</b>	<b>-6 001</b>	<b>-5 296</b>
Marge sur cessions d'actifs		5 764	5 764	5 169
Pertes sur remplacements ou démolitions		71	71	-6
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels		-258	-258	
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles		-5	-5	1 816
Reprises sur subventions		2 958	2 958	2 953
Autres charges et produits exceptionnels		-102	-102	-326
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>8 427</b>	<b>8 427</b>	<b>9 605</b>
<b>IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS</b>				
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>-483</b>	<b>9 116</b>	<b>8 364</b>	<b>13 103</b>

# 3F Immobilière Basse Seine

Groupe ActionLogement

---

138, boulevard de Strasbourg - 76087 Le Havre Cedex

[www.groupe3f.fr/immobiliere-basse-seine](http://www.groupe3f.fr/immobiliere-basse-seine)

[www.groupe3f.fr/rapport-annuel-2018](http://www.groupe3f.fr/rapport-annuel-2018)

---



3F\_Officiel

Immobilière 3F

Cityloger

@Immobilière Basse Seine