3F

Groupe ActionLogement

RAPPORT DE GESTION

2022

En couverture : Immobilière 3F ; fresque murale réalisée par le duo d'artistes franco-espagnol DOURONE, à Chennevières-sur-Marne (94), Villa Normandie, en juillet 2022. *©3F*

Le mot d'Action Logement Immobilier

En 2022 nous sommes restés fixés sur notre raison d'être : soutenir le logement pour soutenir l'emploi et accompagner la mobilité professionnelle des salariés dans les territoires.

À ce titre, nos filiales immobilières ont été fortement mobilisées en 2022 pour contribuer à l'effort de construction et de réhabilitation au plus près des besoins des bassins d'emploi. Si le contexte a été défavorable au développement immobilier, avec la crise énergétique, la guerre en Ukraine et leurs conséquences économiques pour les ménages et les entreprises, la production collective de nos filiales immobilières reste dynamique avec 43 044 agréments de logements abordables obtenus. Après avoir atteint en 2021 notre objectif du doublement de la production en 5 ans, nous confirmons en 2022 un niveau élevé de production maintenant notre part de l'effort collectif avec un tiers de la production nationale. Avec ces nouveaux logements et les 110 000 attributions de logements en 2022, les filiales œuvrent résolument au service du parcours résidentiel avec toujours la même attention pour loger des publics fragiles et modestes.

Action Logement Immobilier s'affirme plus que jamais comme un acteur majeur de l'équilibre des quartiers et des villes, en tant qu'opérateur de la mixité sociale confirmé par une majorité des attributions de logements au profit des salariés et du soutien à la revitalisation des cœurs de bourgs. Dans le contexte incertain que nous vivons, cette mission nous guide.

Je souhaite féliciter nos gouvernances locales, bénévoles, engagées et volontaires qui sont restées à la barre en 2022 au service de la priorité première qu'est la réponse du groupe Action Logement aux attentes des entreprises et des territoires. Je tiens à saluer cette année encore le grand professionnalisme de nos dirigeants qui œuvrent au quotidien auprès des élus et des partenaires locaux pour apporter des solutions adaptées au quotidien et de plus en plus pointues. Je souhaite enfin remercier la mobilisation sans faille de l'ensemble des salariés du pôle immobilier : engagés et au service des locataires et des territoires qui font la grandeur de notre utilité sociale. Je sais que nous leur devons nos résultats.

Fin 2022, notre Groupe a dévoilé son exigeant et ambitieux plan de décarbonation au service de la nécessaire transition écologique à opérer dans notre pays et dans notre activité. Ce plan sera déployé dans les années à venir par nos filiales qui ont contribué à en nourrir les engagements par leurs expérimentations éprouvées et par leurs remarquables capacités d'innovation. Nous savons pouvoir compter sur elles pour réaliser des constructions vertueuses pour l'environnement, renforcer les performances énergétiques du parc par des investissements dédiés et enfin mener des actions ciblées de sobriété énergétique.

Face aux nouveaux enjeux et inquiétudes qui peuvent émerger et interroger nos filiales, nos salariés et nos partenaires, notre ambition doit rester simple et forte : améliorer la vie quotidienne de nos locataires et renforcer la fierté de nos salariés d'appartenir au groupe Action Logement.

Frédéric Carré
Président du Conseil d'Administration
d'Action Logement Immobilier

UN GROUPE QUI AGIT POUR RÉPONDRE À LA CRISE DU LOGEMENT

Fabrice Le Saché
Président

Dans un contexte de baisse généralisée de la construction de logements en France en 2022, le groupe 3F a continué de progresser et a démontré sa capacité à produire davantage sur l'ensemble du territoire national (+10 018 logements). Ce résultat reflète la mobilisation de l'ensemble des équipes qui innovent et portent des solutions adaptées aux besoins locaux, notamment dans les zones tendues. L'ancrage et l'enracinement de nos filiales est, à cet égard, une force et un socle sur lequel nous appuierons davantage nos actions.

Au moment où notre organisation démontre sa performance, nous avons choisi de faire évoluer sa stratégie. L'accélération des grands enjeux climatiques et sociétaux a renforcé notre conviction : un opérateur global de l'habitat logeant plus de 700 000 personnes et dédié au logement des salariés doit être non seulement acteur, mais aussi force de proposition pour accompagner la transition écologique.

Le nouveau plan stratégique construit ensemble ces derniers mois devra être mis en œuvre dès 2023. Vous pouvez compter sur notre détermination à traduire les décisions prises en actions.

Merci à tous de votre engagement.

Valérie Fournier
Directrice générale

Production de logements, capacité d'investissement mais aussi qualité de l'accompagnement de nos locataires... 3F poursuit sa route avec détermination, au service de l'accès au logement et des parcours résidentiels.

Sur l'ensemble du territoire national, nos indicateurs témoignent de la performance collective de nos équipes. Je tiens à saluer leur engagement continu, la qualité de leur action et leur agilité dans un contexte de crise énergétique, qui pèse déjà sur nos locataires. Une nouvelle contrainte qui vient rappeler que notre mission d'utilité sociale consiste à proposer bien plus que du logement !

S'il en était besoin, ce contexte valide à nouveau notre engagement en faveur de la ville durable et résiliente, illustré par notre stratégie bas carbone. Cette avancée en appelle d'autres. En parallèle à l'action, nous avons imaginé « 3F 2030 » en concertation avec l'ensemble de nos collaborateurs. Ce plan stratégique dessine notre futur. Il inspire une série de transformations profondes, ambitieuses et respectueuses pour mieux accompagner les territoires. Cette évolution s'accompagne d'un travail en profondeur sur notre raison d'être qui évoque à la fois nos racines et nous projette dans l'avenir.

Sur ces fondations solides, ensemble, nous avons des raisons d'espérer demain.

LE GROUPE 3F : ACTIVITÉ ET RÉSULTATS AU 31 DÉCEMBRE 2022

1. UN GROUPE NATIONAL AU CŒUR DES TERRITOIRES 13
   1.1. **Un groupe en évolution** 14
   1.2. **La gouvernance** 14
   1.3. **L'organigramme capitalistique et le périmètre de consolidation** 14
   1.4. **Les prises de participations et de contrôle** 15
   1.5. **Les faits majeurs de l'année 2022** 15

2. DES ÉQUIPES ENGAGÉES 16
   2.1. **Le dialogue social** 16
   2.2. **Une démarche d'amélioration continue des conditions de travail** 16
   2.3. **Une politique volontariste des jeunes dans l'entreprise** 17

3. DES ACTIVITÉS CRÉATRICES DE VALEUR 17
   3.1. **Le patrimoine géré, son évolution et sa qualité** 17
   Le parc immobilier 17
   Les logements familiaux 18
   3.2. **L'investissement global** 18
   3.3. **L'offre nouvelle et l'amélioration du parc** 19
   Le développement 19
   Le renouvellement urbain 19
   Les réhabilitations dont rénovations thermiques 20
   Les étiquettes énergie et climat 20
   3.4. **L'évolution de l'offre de logement** 21
   Les entrées en gestion 21
   La vente de logements dans le parc existant 21
   L'accession sociale à la propriété dans le neuf 21
   L'offre de logements libérés dans l'année 22
   3.5. **Les parcours résidentiels et la mobilité** 23
   Les attributions 23
   Les décisions des CALEOL 23
   Les publics prioritaires 23
   Les caractéristiques des nouveaux entrants 24
   Les dispositifs de mobilité 24
   3.6. **L'occupation du parc social** 25
   Les caractéristiques des ménages logés 25
   L'âge des locataires 26
   L'ancienneté d'occupation des logements 26
   Les ressources des locataires en place 26
   3.7. **La gestion locative et son quittancement** 26
   Les loyers 26
   La Réduction de loyers de solidarité (RLS) 27
   Le Supplément de loyer de solidarité (SLS) 27
   Les charges locatives 27
   L'Aide personnalisée au logement (APL) 27
   Le recouvrement 27
   Le contentieux 27

4. DES SOCIÉTÉS EN ACTION 28
4.1. 3F Résidences 29
4.2. 3F Seine-et-Marne 31
4.3. 3F Normanvie 33
4.4. 3F Notre Logis 35
4.5. Immobilière Rhône-Alpes 37
4.6. 3F Centre Val de Loire 39
4.7. 3F Occitanie 41
4.8. 3F Grand Est 43
4.9. 3F Sud 45
4.10. Immobilière Atlantic Aménagement 47
4.11. Clairsienne 49

5. LES INFORMATIONS ÉCONOMIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES 50
5.1. **Les évènements postérieurs à la clôture des comptes** 50
5.2. **Les perspectives du groupe 3F en 2023** 50
5.3. **Les informations financières et comptables** 51
Présentation et méthodes d'évaluation des comptes consolidés 51
Le bilan 51
Les loyers et le chiffre d'affaires 51
L'autofinancement 52
Le résultat net 52
La trésorerie 53
Les comptes de résultat et le bilan 54
5.4. **La Déclaration de performance extra-financière – DPEF** 56

IMMOBILIÈRE 3F, SON ACTIVITÉ ET SES RÉSULTATS AU 31 DÉCEMBRE 2022

1. IMMOBILIÈRE 3F, PREMIER ACTEUR DU LOGEMENT SOCIAL EN ÎLE-DE-FRANCE 59

1.1. Le patrimoine 59

1.2. Les investissements 59

L'investissement global 59

Le développement 60

L'entretien et la rénovation du parc 62

Le renouvellement urbain 62

1.3. Les commerces et locaux d'activité 63

1.4. L'accession sociale à la propriété 63

La vente de patrimoines anciens 63

L'accession sociale à la propriété dans le neuf 63

1.5. Les attributions 65

Les ménages prioritaires 66

La part des mutations dans les attributions 68

La part des attributions au bénéfice des salariés 68

1.6. La rotation et la vacance dans le parc 68

1.7. Le quittancement 69

Les loyers 69

La part de locataires bénéficiant d'une aide au logement 69

La RLS et le supplément de loyer de solidarité 69

La maîtrise des charges locatives 69

Le taux de recouvrement 69

1.8. La qualité de service 70

2 LES ÉTATS FINANCIERS D'IMMOBILIÈRE 3F 70

2.1. Présentation et méthodes d'évaluation des comptes sociaux 70

2.2. L'examen des comptes et résultats 70

Le bilan 70

Les loyers 70

Le chiffre d'affaires 70

L'autofinancement 71

Les résultats 72

La trésorerie 72

2.3. Les comptes de résultat et bilan 73

2.4. Les dividendes distribués au titre des trois derniers exercices 76

2.5. Les dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement 76

2.6. Les Informations relatives aux délais de paiement de la société à l'égard de ses fournisseurs et des clients commerçants et foyers 76

Les délais de paiement des fournisseurs 76

Les délais de paiement des créances 77

2.7. Les résultats des cinq derniers exercices 77

2.8. Les évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice 78

3 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 78

3.1. Les mandats et fonctions exercées par les mandataires sociaux au cours de l'exercice écoulé (annexe 1) **78**
3.2. Les conventions visées à l'article L225-37-4-2° du code de commerce **78**
3.3. Les délégations en cours de validité en 2022 données par l'assemblée générale au conseil d'administration, (annexe 2) **78**
3.4. Les modalités d'exercice de la direction générale **78**
3.5. Le capital et les actionnaires **79**
3.6. Les modifications de la composition du conseil d'administration **79**
3.7. Le conseil d'administration et les comités **79**
3.8. Les commissaires aux comptes **80**
3.9. L'absence de condamnation de la société pour pratiques anticoncurrentielles **80**
3.10. La mention des succursales existantes

ANNEXES **82**

Annexe 1 : Les mandats et fonctions exercées par les mandataires sociaux au cours de l'exercice 85

Annexe 2 : Les délégations en cours de validité en 2022 données par l'Assemblée générale au Conseil d'administration (Article L. 225-129-1 et L. 225.129-2 du Code de Commerce). 91

Annexe 3 : Le rapport sur l'activité d'accession pour l'exercice 2022, 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) 92

LE GROUPE 3F

ACTIVITÉ ET RÉSULTATS AU 31 DÉCEMBRE 2022

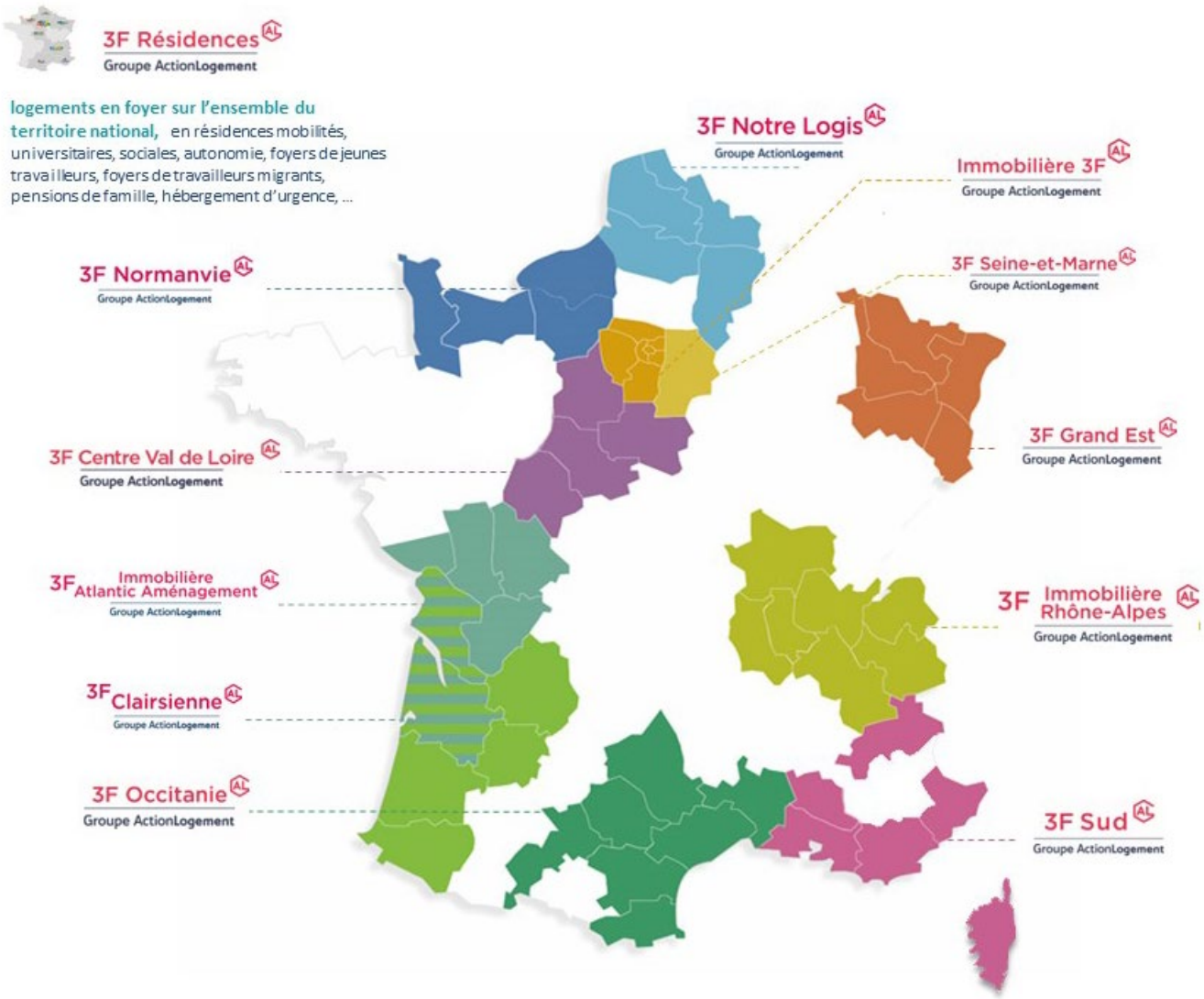
UN GROUPE NATIONAL AU CŒUR DES TERRITOIRES

1. UN GROUPE NATIONAL AU CŒUR DES TERRITOIRES

Fort de ses 297 000 logements et de ses 4 600 salariés, le groupe 3F, premier bailleur social du groupe Action Logement, 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 2022, plus de 700 000 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 évolutions individuelles et familiales et propose un parcours résidentiel adapté à chaque étape de la vie.

Le groupe 3F et ses implantations territoriales



1.1. Un groupe en évolution

Composé d'Immobilière 3F, de ses onze filiales ESH et de sociétés coopératives de production d'HLM, le groupe 3F continue de consolider sa présence sur le territoire national.

Après la création en 2021 de la SAC OLEA Habitat en Occitanie par 3F Occitanie et Logis Cévenols, le groupe poursuit son évolution en 2022 et se renforce avec la naissance de 3F Normanvie, issue de la fusion d'Immobilière Basse Seine et de Sodineuf Habitat Normand.

Dans le cadre de cette fusion, un comité territorial réunissant les acteurs du territoire normand a été créé pour appréhender, en concertation et dans la durée, les besoins et les dynamiques envisagés.

Parallèlement, en Nouvelle-Aquitaine, un projet de rapprochement entre ses filiales, Clairsienne et Immobilière Atlantic Aménagement, a été initié au cours de l'exercice écoulé. D'autre part, des réflexions sont en cours entre 3F Grand Est et Néolia, bailleur du groupe Action Logement, présent en Alsace et en Franche-Comté.

1.2. La gouvernance

Immobilière 3F, société anonyme d'HLM également holding du groupe 3F, a pour actionnaire de référence Action Logement Immobilier. De gouvernance paritaire, les organisations patronales et syndicales sont représentées au sein de son conseil d'administration.

Monsieur Fabrice Le Saché, vice-président du Medef, assure la présidence du conseil d'administration depuis le 22 juin 2022 et monsieur Christian Bonnet, la vice-présidence.

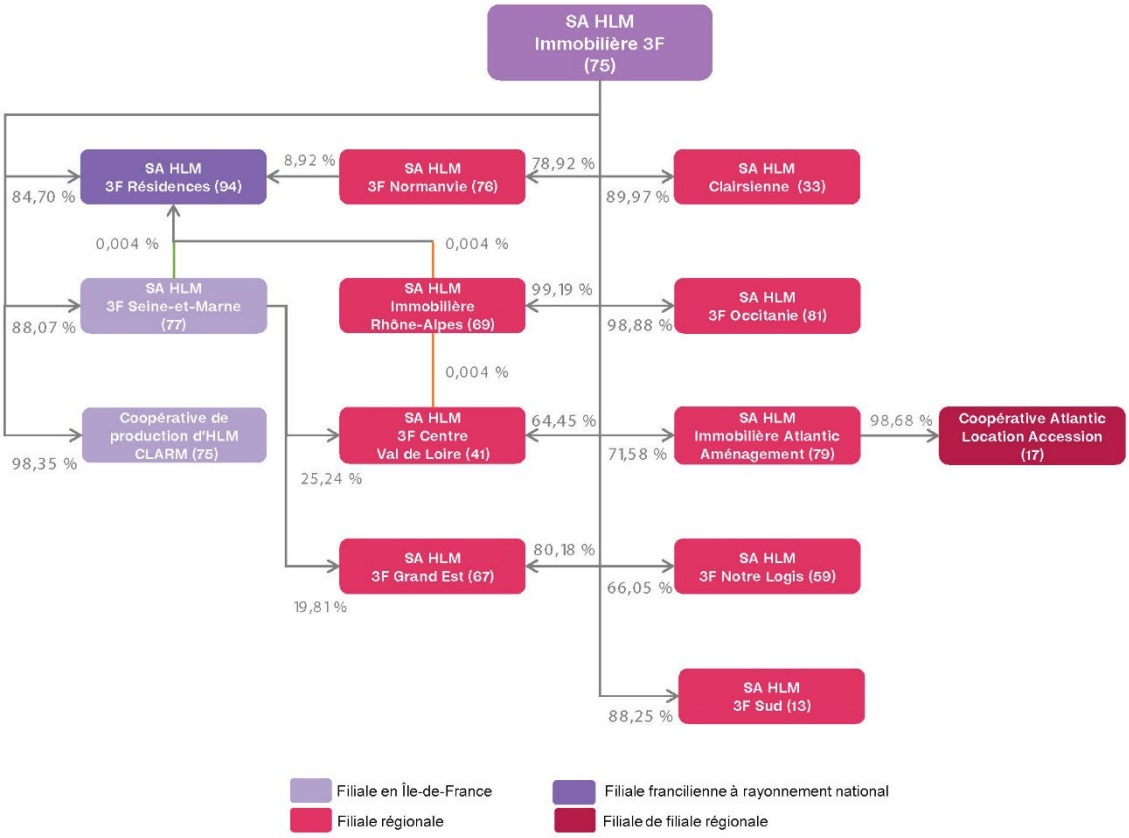
Madame Valérie Fournier exerce la direction générale de l'entreprise depuis le 1er juillet 2020.

Trois administrateurs représentant 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 élus, siégeant au conseil d'administration d'Immobilière 3F, auquel sont également invités à participer les élus du CSE central.

1.3. L'organigramme capitalistique et le périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2022, Immobilière 3F est détenue par Action Logement Immobilier à hauteur de 97,52 %. Conformément au périmètre de consolidation retenu, elle possède des participations dans les entités présentées ci-dessous.



Au 31 décembre 2022, le périmètre de consolidation du groupe 3F comprend les sociétés ci-après, contrôlées par Immobilière 3F, société consolidante, et présentant un caractère significatif dans les comptes consolidés, notamment en raison de l'importance de leur chiffre ou du total de leur bilan.

Certaines sociétés sont exclues de ce périmètre de consolidation en raison de leurs chiffres d'affaires et de leurs totaux de bilan peu significatifs.

Dénomination sociale	Siège social	Capital social en €	% participation d'I3F au capital	Pourcentage d'intérêt (*)
Immobilière 3F	Paris (75)	483 363 922		
3F Résidences	Paris (75)	78 503 610	84,70%	91,75%
3F Seine-et-Marne	Serris (77)	22 497 570	88,07%	88,07%
3F Normanvie	Rouen (76)	2 510 910	78,92%	78,93%
3F Notre Logis	Halluin (59)	6 117 000	66,05%	66,05%
Immobilière Rhône-Alpes	Lyon (69)	67 061 315	99,19%	99,19%
3F Centre Val de Loire	Blois (41)	80 447 415	64,45%	86,67%
3F Occitanie	Mazamet (81)	105 405 128	98,88%	98,88%
3F Grand Est	Strasbourg (67)	151 468 540	80,18%	97,62%
3F Sud	Marseille (13)	93 300 000	88,25%	88,25%
Immobilière Atlantic Aménagement	Niort (79)	20 789 436	71,58%	71,58%
Clairsienne	Bordeaux (33)	10 415 184	89,97%	89,97%

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

1.4. Les prises de participations et de contrôle

En 2022, Immobilière 3F a poursuivi son soutien au développement de l'activité de ses filiales en souscrivant aux augmentations de capital suivantes :

Société	Montant apport I3F	Capital social au 31/12/2022	Participation 2022	Participation 2021
3F Résidences	7 100 000,00 €	78 503 610,00 €	84,70%	83,18%
3F Seine-et-Marne	2 499 990,00 €	22 497 570,00 €	88,07%	86,58%
Immobilière Rhône-Alpes	4 599 998,80 €	67 061 314,72 €	99,19%	99,13%
3F Centre Val de Loire	1 899 991,92 €	80 447 414,64 €	64,45%	63,59%
3F Occitanie	7 199 985,60 €	105 405 128,20 €	98,88%	98,80%
3F Sud	12 000 000,00 €	93 300 000,00 €	88,25%	84,87%
Clairsienne	2 199 990,00 €	10 415 184,00 €	89,97%	88,92%

1.5. Les faits majeurs de l'année 2022

Après deux années marquées par la pandémie mondiale, l'offensive russe en Ukraine lancée en 2022, aux conséquences dramatiques pour les populations civiles et l'écosystème, a contribué à déstabiliser les marchés financiers et les économies européennes.

La crise énergétique liée à l'envolée des prix du gaz et de l'électricité notamment et l'inflation des matières premières et des biens de consommation courante qui s'en est suivie, ont pesé sur le budget des entreprises et des ménages, en premier lieu les locataires du parc social.

Dans ces circonstances, le groupe 3F et ses collaborateurs ont su s'adapter et faire preuve de solidarité et d'ingéniosité en réallouant les moyens pour continuer d'apporter un service de qualité aux locataires et en mettant en place des mesures d'accompagnement notamment à travers le fond d'aide crée par Action Logement pour soutenir les locataires les plus fragiles.

Par ailleurs, la répercussion des hausses constatées a eu un impact majeur sur le coût des matériaux et a contribué à renchérir les coûts de construction et des travaux de réhabilitation mettant à mal l'équilibre des opérations.

Enfin, dans ce contexte inflationniste pour préserver l'épargne populaire, le gouvernement a décidé de relever la rémunération du livret A sur laquelle sont adossés les prêts des bailleurs sociaux augmentant de fait les annuités d'emprunts et obérant ainsi les capacités de développement et d'amélioration du parc.

En conséquence, le groupe 3F s'est adapté pour poursuivre les opérations de construction et de rénovation engagées considérant que cette crise énergétique sans précédent depuis 40 ans, est une opportunité à saisir par les équipes pour accélérer les travaux de rénovation thermique et climatique.

En 2022, le groupe 3F a livré 8 026 logements neufs, en a mis 8 303 nouveaux en gestion et a réhabilité 6 041 logements du parc ancien avec la poursuite de l'éradication des étiquettes E, F et G dans le patrimoine.

Face à l'urgence climatique et à la nécessité de disposer de moyens mobilisables pour anticiper les évolutions sociales, sociétales et économiques, actuelles et futures, le groupe 3F, intensifie sa politique « 3F Climat » et a lancé deux missions concomitamment : l'une sur l'optimisation de son organisation et de son fonctionnement, l'autre sur la clarification de sa stratégie de marque, visant à assoir son identité et à renforcer sa notoriété.

Dans le même temps, les réflexions initiées autour de la démarche Raison d'être et du projet d'entreprise pour axer les ambitions stratégiques du groupe 3F ont permis de conforter le lien avec la gouvernance et les membres de la communauté des dirigeants créée l'an dernier, et d'affirmer ensemble une projection commune.

En interne, plusieurs événements majeurs sont venus impacter la vie des sociétés du groupe 3F.

En juin dernier, arrivant au terme de son mandat, monsieur Bruno Lucas a quitté la présidence du groupe 3F et monsieur Fabrice Le Saché lui a succédé.

À Lyon, madame Oriane Viguier a été renouvelée à la présidence d'Immobilière Rhône Alpes.

Chez 3F Sud, monsieur Eric Ammar a été nommé président lors du conseil d'administration du 24 juin.

En Normandie, monsieur Jean-Jacques Gasly est devenu président de 3F Normanvie le 30 septembre.

Au second semestre, dans le cadre du projet de rapprochement entre les deux sociétés en Nouvelle-Aquitaine, monsieur Jean Baptiste Desanlis directeur général de Clairsienne, a également été nommé directeur général d'Immobilière Atlantic Aménagement.

Chez 3F Centre Val de Loire en décembre dernier, monsieur Souleye Diouf est devenu directeur général de la société à la suite de madame Sandrine Espiau.

Enfin, la fin d'année a été marquée par les élections des représentants des locataires au sein des conseils d'administration des sociétés du groupe 3F qui se sont déroulées du 22 novembre au 16 décembre 2022.

11 associations de locataires ont déposé une liste : ADEIC, AFOC, CGL, CLCV, CNL, CSF, DAL, Familles de France, INDECOSA-CGT, UFC QUE CHOISIR, UNLI.

Le taux de participation global a été de 12,2 %, proche de la moyenne nationale observée dans les ESH.

À l'issue de ces élections, 33 administrateurs ont été élus, dont 18 hommes et 15 femmes, pour un mandat d'une durée de quatre ans.

2. DES ÉQUIPES ENGAGÉES

À travers l'évolution des compétences, la variété des parcours professionnels, l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle et une politique d'inclusion dynamique, le groupe 3F se dote de tous les atouts pour attirer et retenir les meilleurs talents.

Au 31 décembre 2022, l'effectif du groupe s'élève à 4 639 collaborateurs dont 93 % sont titulaires d'un CDI. En moyenne, ils sont âgés de 45 ans et travaillent pour le groupe depuis plus de 10,6 ans.

2.1. Le dialogue social

En matière sociale, le groupe 3F est organisé autour d'une Unité Économique et Sociale (UES) intégrant les dix sociétés suivantes comptant près de 4 000 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.

Un CSE Central assure la représentation des CSE de ces filiales ; à ce jour, Immobilière Atlantic Aménagement et Clairsienne ne sont pas intégrées à l'UES.

En 2022, cinq accords ou avenants d'accord ont été signés :

- 7 mars 2022 : avenant à l'avenant de transformation du PERCOG en PERECOG,
- 13 juin 2022 : accord d'intéressement,
- 14 septembre 2022 : accord d'harmonisation des statuts collectifs dans le cadre de la fusion IBS/Sodineuf (3F Normanvie),
- 23 novembre 2022 : avenant à l'accord relatif au régime d'astreinte,
- 14 décembre 2022 : avenant n°1 à l'accord relatif au télétravail du 13 avril 2021.

2.2. Une démarche d'amélioration continue des conditions de travail

En 2022, le groupe 3F a initié, en lien avec les élus du CSE central, une démarche globale de prévention des risques afin d'améliorer la culture de la prévention.

La santé et la sécurité au travail sont toujours une préoccupation majeure pour le groupe. Aujourd'hui, dans une vision partagée, l'objectif est de définir une culture commune pour l'ensemble des collaborateurs.

FOCUS **Risques psychosociaux**

La première campagne digitalisée d'évaluation des risques psychosociaux (RPS) avec l'outil Witty'Fit s'est déroulée fin 2022 et confirme que les collaborateurs du groupe 3F sont des personnes engagées, qui adhèrent aux valeurs de l'entreprise et trouvent du sens à leur travail.

- ✓ 65 % de participation, soit 2 636 répondants.
- ✓ 76 % des salariés se disent satisfaits.
- ✓ 86 % des collaborateurs estiment avoir un travail intéressant et utile.
- ✓ 80 % des collaborateurs se retrouvent dans les valeurs véhiculées au sein de l'entreprise.

Dans ce cadre, deux projets d'envergures ont été initiés :

- l'amélioration du dispositif de prévention et de gestion de l'agression ;
- la mise en place d'un outil digital d'évaluation des risques psychosociaux (RPS) avec le lancement d'une nouvelle campagne d'évaluation.

2.3. Une politique volontariste des jeunes dans l'entreprise

Acteur sociétal engagé et attentif à la diversité des situations et des parcours, l'inclusion est au cœur de la politique du groupe 3F.

Le groupe 3F mène une politique volontariste auprès des jeunes en formation notamment en parcours d'alternance.

En 2022,

- 12 partenariats ont été signés avec des écoles en Île-de-France ;
- 26 actions ont été menées à destination des jeunes : forums, conférences, soutiens dans leurs projets d'études et jurys.

Par ailleurs, le groupe 3F est partenaire de l'association « Nos Quartiers ont des Talents » et ses salariés sont incités à parrainer des jeunes principalement issus des quartiers, en recherche de leur premier emploi.

Au 31 décembre 2022, 300 jeunes ont été embauchés, soit plus de 7 % des recrutements en CDI.

Les moins de 25 ans représentent 3,3 % des effectifs et près de 30 % des embauches de l'année en progression de 4 points par rapport à 2021.

FOCUS Expérimenter et encourager de nouvelles expertises métiers

Précurseur dans les métiers d'expertise du logement social, le groupe 3F est considéré depuis 2014 comme étant un maître d'ouvrage référent dans le BIM (*Building Information Modeling*, Modélisation des informations du bâtiment).

En 2022 :

✓ Il a partagé son expertise en matière de BIM aux étudiants et futurs professionnels dans les mastères spécialisés de l'École des Ponts ou du CESI.

✓ Il a contribué aux travaux du Plan BIM mis en place par les pouvoirs publics pour faciliter l'adoption du BIM par la filière en réalisant deux projets pilotes et en participant à la réalisation de l'outil ORELIE d'aide à l'élaboration des cahiers des charges BIM.

Souvent cité et utilisé comme modèle, le cahier des charges BIM de 3F sera annexé à la nouvelle version à paraître du « Guide de recommandation à la maîtrise d'ouvrage » édité par la Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques (MIQCP).

3. DES ACTIVITÉS CRÉATRICES DE VALEUR

La mission d'intérêt général du groupe 3F, s'exprime dans ses ambitions et la recherche permanente de valeur ajoutée pour améliorer l'efficience des actions engagées et la qualité des logements et des services rendus.

2022, une année marquée par une production particulièrement soutenue dans un contexte incertain.

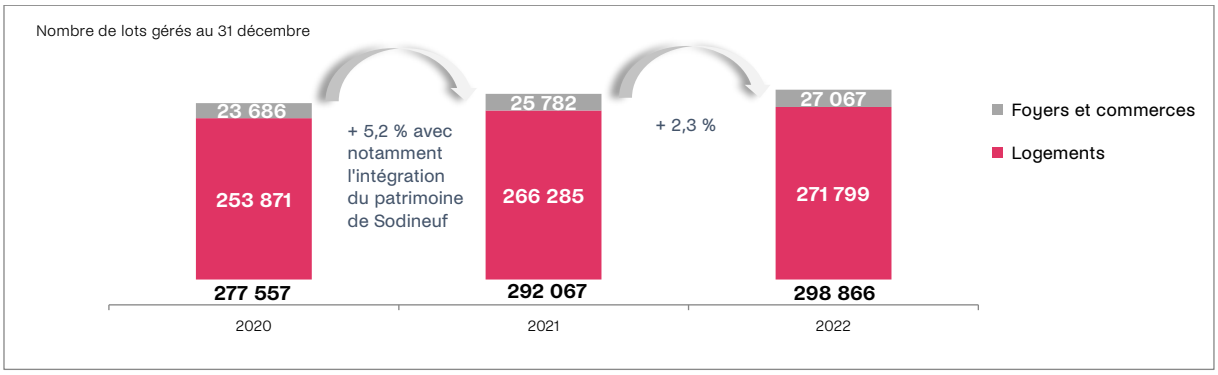
3.1. Le patrimoine géré, son évolution et sa qualité

Présent dans 12 régions et 57 départements, le groupe 3F poursuit son développement national.

Le parc immobilier

Avec 6 799 lots supplémentaires gérés, le parc a progressé de 2,1 % en 2022.

| La composition et l'évolution du patrimoine



| Patrimoine par société

Patrimoine 3F au 31 décembre 2022	Logements familiaux	Équivalents logements dans des foyers	Commerces	Total
Immobilière 3F	136 102	247	1 518	137 867
3F Résidences	22	20 673	20	20 715
3F Seine-et-Marne	9 240	-	169	9 409
3F Normanvie	23 757	763	226	24 746
3F Notre Logis	11 630	212	40	11 882
Immobilière Rhône-Alpes	19 963	11	192	20 166
3F Centre Val de Loire	12 123	73	58	12 254
3F Occitanie	8 744	151	48	8 943
3F Grand Est	8 409	445	53	8 907
3F Sud	10 678	50	42	10 770
Immobilière Atlantic Aménagement	17 749	704	75	18 528
Clairsienne	13 380	1 228	69	14 677
Patrimoine 3F	**271 799**	**24 557**	**2 510**	**298 866**

Les logements familiaux

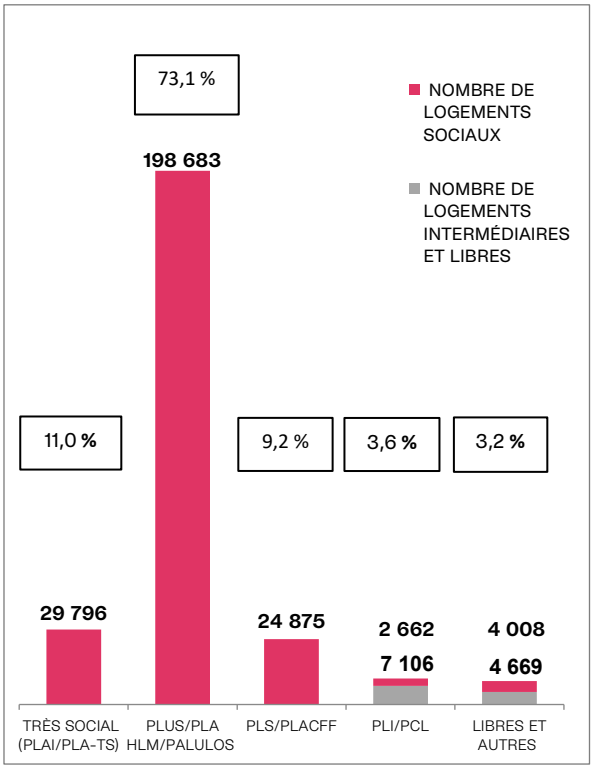
Le groupe 3F gère quelques 271 800 logements familiaux en propriété ou pour le compte de tiers notamment pour l'ONV.

Parmi eux,

- 53 % sont situés en Île-de-France et 47 % en régions,
- 88 % sont des logements collectifs : 97 % en Île-de-France et 79 % en régions,
- 96 % sont des logements sociaux dont 11 % de très sociaux.

L'âge moyen du bâti est de 36 ans : 40 ans en Île-de-France et 31 ans en régions

| Répartition des 271 799 logements familiaux par catégorie de financement



Les commerces, locaux d'activités et parkings

Au 31 décembre 2022, le groupe 3F dispose de 2 510 commerces et locaux professionnels soit un accroissement de 2,7 % en un an.

Le montant des loyers des commerces s'élève à 35,3 M€ et a progressé de 3 % à périmètre constant ; ceux de Sodineuf n'étant pas consolidés en 2021.

Par ailleurs, le groupe 3F gère plus de 160 000 parkings.

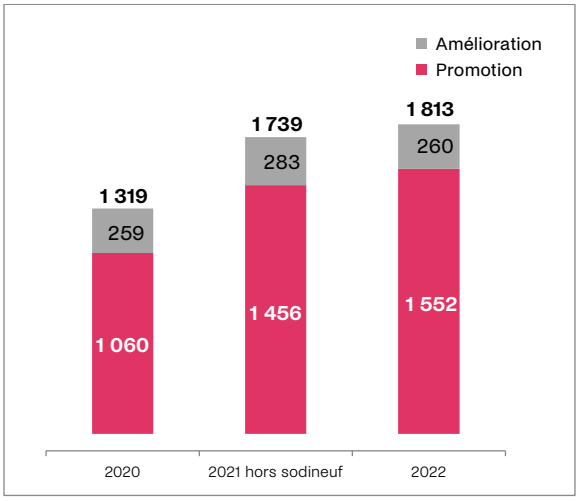
3.2. L'investissement global

1 813 M€ ont été investis pour des travaux immobilisés, soit une augmentation de 4,2 %. Toutefois, 40 % de cette augmentation provient de l'intégration dans les chiffres 2022 de l'activité de Sodineuf.

En 2022, le groupe 3F a investi :

- 1 553 M€ pour développer son offre de logements soit + 6,6% par rapport à 2021 ;
- 260 M€ pour assurer la rénovation de son parc ancien et améliorer plus de 6 000 logements.

| Montant des investissements (en M€)



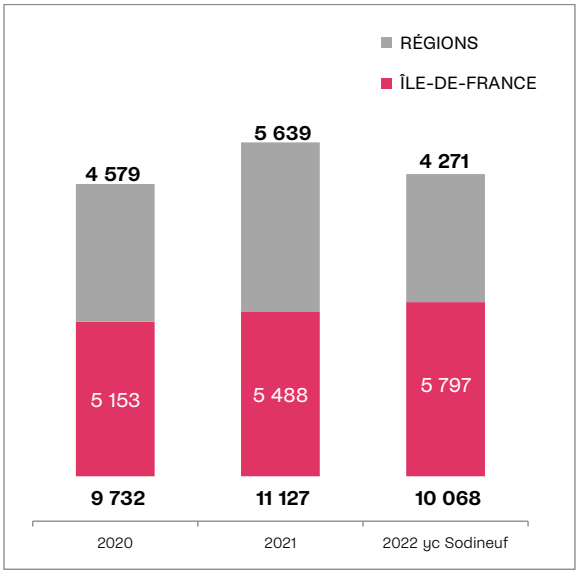
3.3. L'offre nouvelle et l'amélioration du parc

Le développement

Avec 10 068 engagements fonciers contre 11 127 l'an dernier, leur nombre est en retrait.

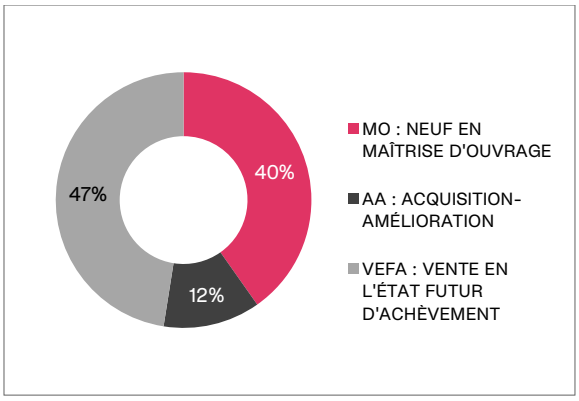
Ce recul s'explique principalement par la baisse du nombre d'acquisitions en Vefa, l'activité des promoteurs privés étant en recul suite au contexte socio-économique et au retour de l'inflation dans la zone euro depuis le début de l'année.

| Les engagements fonciers



En 2022, 40 % des opérations ont été réalisées en maîtrise d'ouvrage directe faisant ainsi passer les opérations achetées en Vefa en dessous des 50 %.

| Répartition des 10 068 engagements fonciers par nature d'investissement

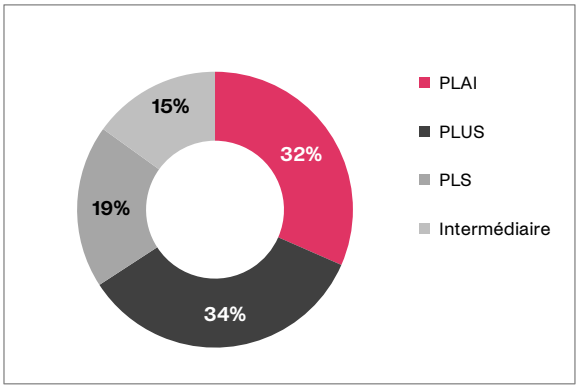


10 018 agréments ont été obtenus en 2022.

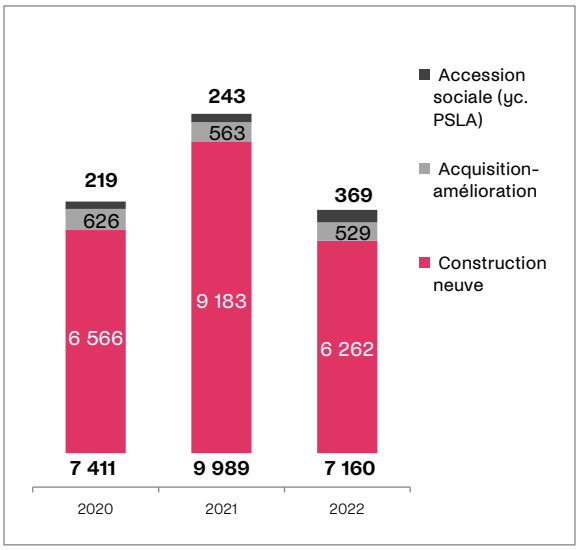
Leur nombre a légèrement fléchi par rapport à l'an dernier où 10 407 logements avaient été agréés.

85 % des logements ont été agréés en financements « sociaux ». Ce pourcentage augmente de 3 points par rapport à 2021.

| Les agréments par type de financement, hors accession



| Les mises en chantier - nombre de lots



7 160 mises en chantier ont été réalisées en 2022, en baisse de 29 %.

Fortement impactées en 2020 du fait de la crise sanitaire et des élections municipales, certaines opérations initialement prévues cette année-là, avaient été reportées en 2021, faisant de 2021 une année record.

En 2022, le contexte inflationniste mais également les problèmes de recrutement rencontrés par les entreprises de travaux et le déficit de personnel qualifié ont provoqué des retards dans le lancement et l'avancement des opérations. De même, les difficultés de commercialisation des promoteurs ont ralenti le démarrage de certaines opérations en Vefa.

Le renouvellement urbain

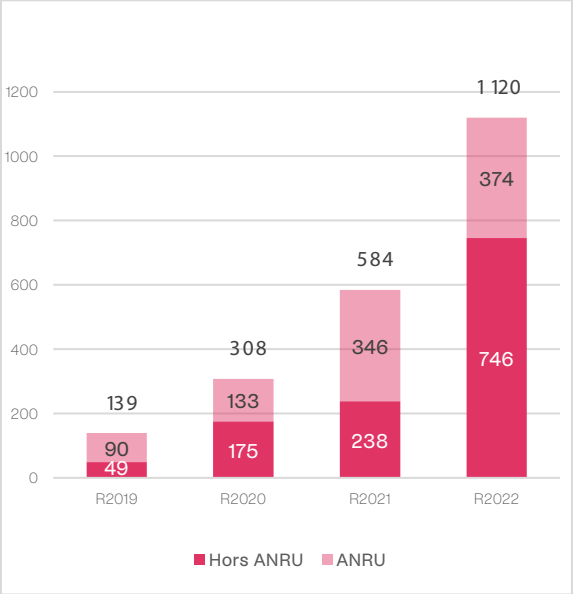
La politique de renouvellement urbain du groupe 3F intervient sur des champs élargis, complémentaires à sa vocation initiale de pilotage des projets ANRU.
Aux opérations de requalification urbaine hors ANRU, s'ajoutent le traitement des patrimoines obsolètes, l'investissement dans les copropriétés dégradées et la revitalisation des centres urbains à travers notamment le Plan d'investissement volontaire Copropriétés d'Action Logement et Action Cœur de Ville.

Dans ce cadre, le groupe 3F se fixe un double objectif : poursuivre la mutation des grands ensembles et faire émerger de nouveaux quartiers, lieux de mixité sociale et urbaine.

En 2022 :

- globalement, la démolition de 1 120 logements a été commanditée dont 280 logements en Occitanie et 185 équivalents logements à Thiais (94) via 3F Résidences ;
- en préparation des démolitions programmées, 713 relogements ont été réalisés.

Patrimoine obsolète et NPNRU : démolitions réalisées, en nombre de logements



Les réhabilitations dont rénovations thermiques

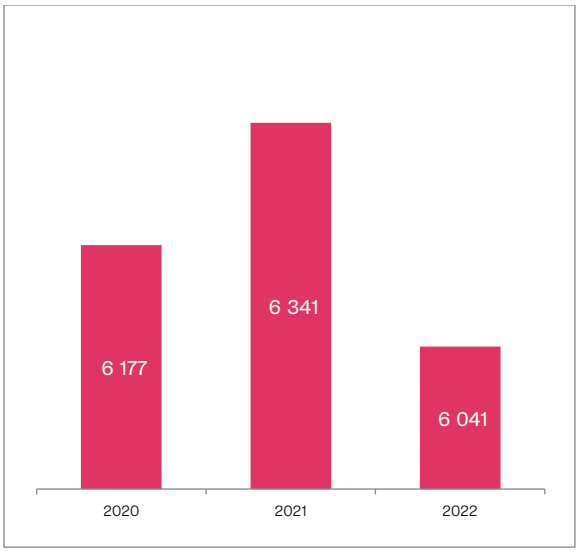
Le rythme des réhabilitations se maintient sur tous les territoires des entités 3F en 2022, malgré un contexte géopolitique contraint ayant pris le relai d'une situation déjà tendue dans le secteur du BTP.

Durant l'exercice écoulé, le groupe 3F a ainsi investi 260,3 M€ dans la rénovation du parc existant en vue d'améliorer notamment la performance thermique des bâtiments, le cadre de vie et la maîtrise des charges locatives.

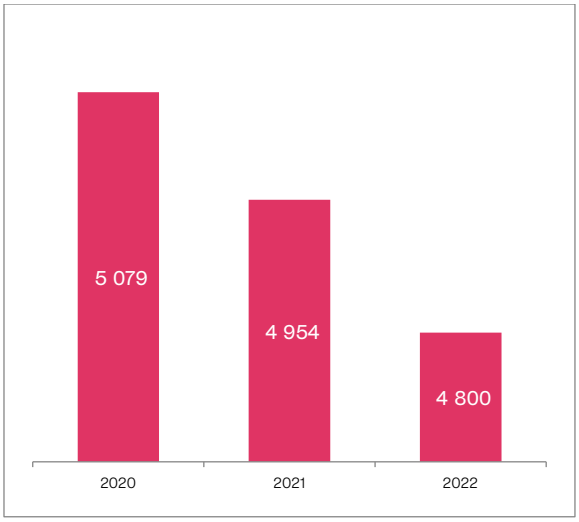
En 2022, 6 041 logements ont fait l'objet d'une réhabilitation, dont 4 800 logements en réhabilitation thermique, permettant d'améliorer leur performance énergétique et climatique.

Ces interventions lourdes se cisèlent finement au niveau local, en associant les collectivités concernées et les locataires des résidences et donnent lieu à de nombreuses concertations et réunions d'information.

Réhabilitations - nombre de lots



Rénovations thermiques - nombre de lots



Les étiquettes énergie et climat

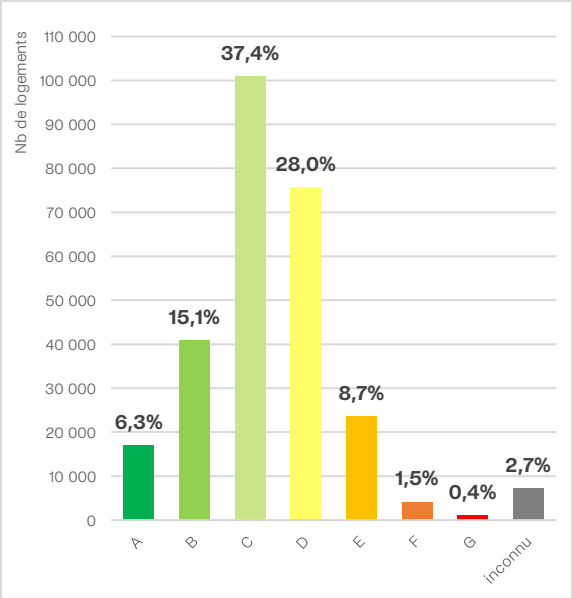
À la suite de la réforme des diagnostics de performance énergétique (DPE) pour intégrer les enjeux climatiques (consommation énergétique et émissions de gaz à effet de serre), une campagne de mise à jour des DPE a été initiée en 2022 par chaque entité du groupe 3F avec deux enjeux principaux : renouveler les DPE arrivant à échéance en 2022 et fiabiliser la nouvelle cartographie du parc, afin de déterminer les stratégies d'interventions techniques adaptées à chaque réalité territoriale.

Au 31 décembre 2022, cette cartographie provisoire, sous l'empire de deux réglementations, s'établit comme suit et met en lumière la performance des patrimoines gérés :

- 86,8 % du parc en étiquettes A, B, C et D,
- 10,6 % en étiquettes E, F et G nécessitant une action rapide.

Le traitement des passoires énergétiques (étiquettes F & G) d'ici le 31 décembre 2023, constitue un des axes forts de la politique de réhabilitation du groupe 3F.

| Répartition des étiquettes DPE sur le parc du groupe 3F



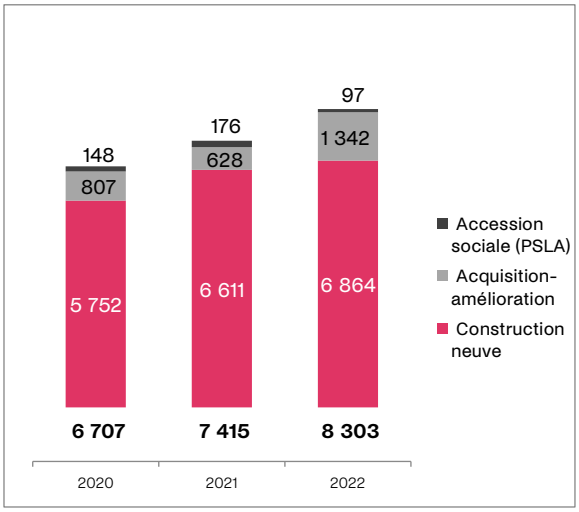
FOCUS **Sobriété**

Certaines entités du groupe sont engagées auprès d'opérateurs agréés pour le déploiement d'une solution de pilotage intelligent de la consommation des équipements de chauffage électrique individuel afin de générer des économies d'énergie pour les locataires, sans dégrader leur confort et de baisser la consommation électrique en temps réel pour réduire les tensions sur le réseau électrique (# effacement électrique) contribuant ainsi à la nécessaire sobriété énergétique à l'échelle française.

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

Les entrées en gestion

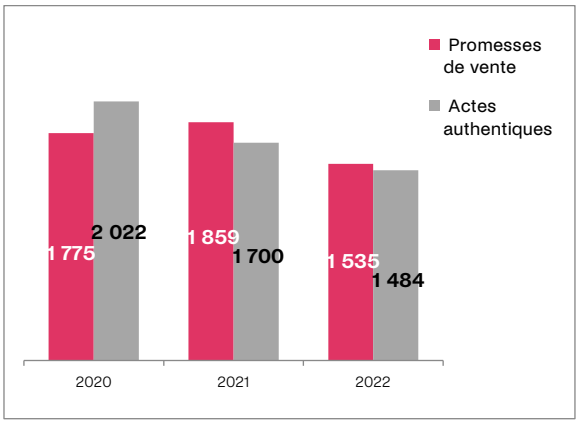
| Entrées en gestion - nombre de lots



En 2022, avec 8 303 logements supplémentaires, l'offre nouvelle a progressé de plus de 12 %.

Ces entrées en gestion sont fortement corrélées aux mises en chantiers reportées suite à la pandémie, ce qui a permis de livrer des volumes plus significatifs que les deux précédentes années.

La vente de logements dans le parc existant



Avec 1 484 logements vendus, le groupe 3F enregistre une baisse des ventes de logements dans le patrimoine ancien par rapport à l'année précédente principalement en raison du rythme moins soutenu des cessions à l'Opérateur National des Ventes Action Logement (ONV).

Sept sociétés du groupe : Immobilière 3F, 3F Seine-et-Marne, 3F CVL, 3F Normanvie, 3F Notre Logis, IRA et 3F Sud ont réalisé plusieurs ventes en bloc auprès de l'ONV pour un total de 422 logements, contre 639 en 2021.

Au cours de la période 2019 - 2022, 2 191 logements ont été cédés à l'ONV, faisant du groupe 3F le principal contributeur de ce dispositif.

Parallèlement, comme l'année précédente, 1 062 logements ont été acquis par les locataires permettant ainsi à certains de devenir propriétaires du logement qu'ils occupent.

L'accession sociale à la propriété dans le neuf

L'accession sociale à la propriété dans le neuf offre un parcours résidentiel diversifié à nos locataires et plus globalement aux locataires du logement social.

L'offre de logements neufs en accession vient s'ajouter à l'offre de logements locatifs sur les territoires et soutient les politiques locales de diversification de l'offre.

Ces logements à prix maîtrisés sont proposés au travers une palette de solutions produits : Vente en l'état futur d'achèvement (Vefa), Location-Accession (PSLA) et Bail réel solidaire (BRS).

En 2022,

- 375 contrats de réservation ont été signés (+ 5 %),
- 369 logements ont été mis en chantier (+ 50 %),
- 241 logements ont été livrés (+ 40 %).

En régions, 146 contrats de réservations ont été conclus et 229 contrats de réservation ont été signés en Île-de-France (236 en 2021) sous la marque 3F Accession commercialisée par Immobilière 3F, 3F Seine-et-Marne et la Clarm.

FOCUS **Charte accession 3F**

Les engagements

« Le patrimoine proposé à la vente en résidence principale se trouve dans un état d'entretien courant ne nécessitant pas de grosses réparations du clos et couvert dans les cinq années suivant la date de mise en copropriété d'un immeuble ou la date de mise en vente d'un ensemble de logements individuels. »

« La sécurisation des accédants est un objectif prioritaire de la politique de vente de 3F.
Ainsi pour les candidats à l'accession répondant aux conditions de ressources des plafonds de l'accession sociale, une double garantie est proposée pendant les 10 ans suivant l'achat :

- ✓ une garantie de rachat du logement à prix convenu (80 % du prix d'achat),
- ✓ une garantie de relogement dès lors que les ressources du ménage répondent aux plafonds de ressources HLM. »

L'accompagnement

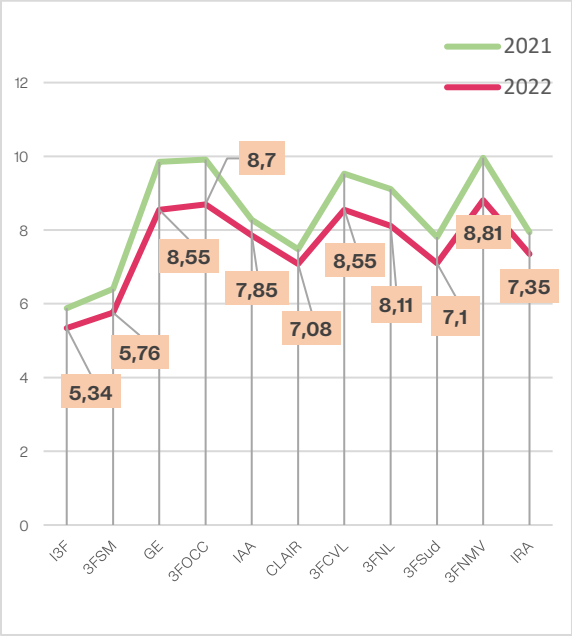
« 3F accompagne les locataires dans le montage de leur projet d'acquisition. Une information préalable détaillée sur les conditions de la vente, les prix, les charges de remboursement ainsi que sur les prêts aidés (prêts Action Logement, PTZ+...) est délivrée à chaque locataire accédant par les chargés de commercialisation et les notaires. »

L'offre de logements libérés dans l'année

La rotation.

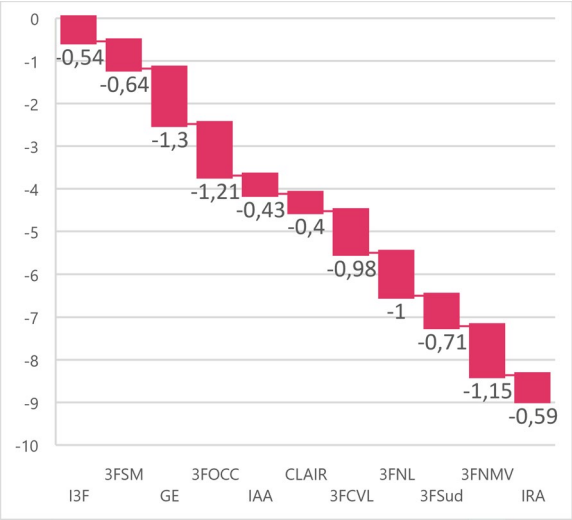
Les taux de rotation, sans compter les ventes et les démolitions, accusent une baisse significative pour l'ensemble sociétés du groupe 3F. Tous territoires confondus, le taux moyen de rotation du groupe 3F est de 7,25 %.

| Le taux de rotation par société, hors ventes et démolitions



En moyenne, toutes sociétés confondues, le taux de rotation des logements a baissé de 0,58 point.

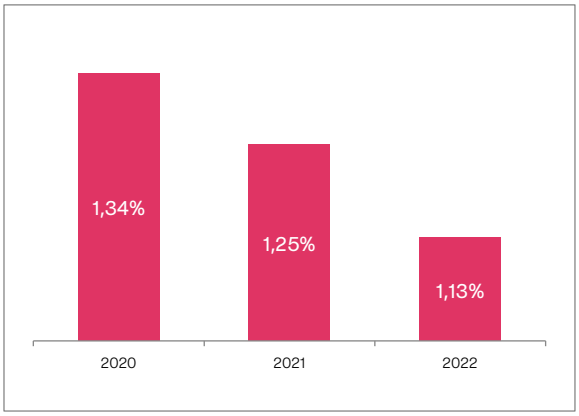
| Évolution du taux de rotation entre 2021 et 2022



La vacance commerciale dans le parc.

Le taux de vacance des logements (1,23 % en 2021) a diminué de 0,12 point en un an. Cette diminution de la vacance, constatée autant en Île-de-France qu'en régions, s'explique essentiellement par la baisse de la rotation.

| Taux de vacance commerciale (hors vacance technique)



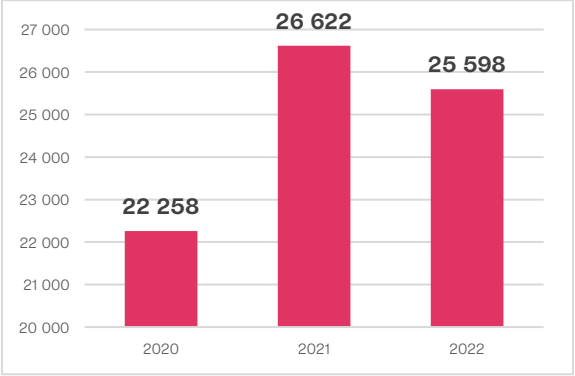
3.5. Les parcours résidentiels et la mobilité

Les attributions

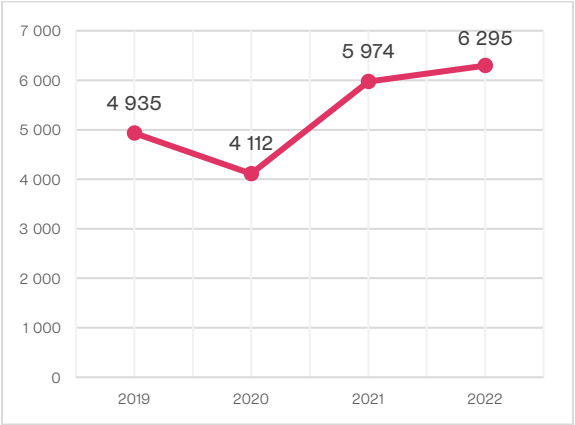
L'année 2022 enregistre un fléchissement de 4 % du nombre de dossiers acceptés pour attribution, essentiellement dû à la baisse des taux de rotation.

Toutefois la mise en location de près de 6 300 logements neufs a permis de limiter l'impact de cette baisse avec un volume d'attributions sur ce segment de l'offre, supérieur de 5 % à l'exercice 2021.

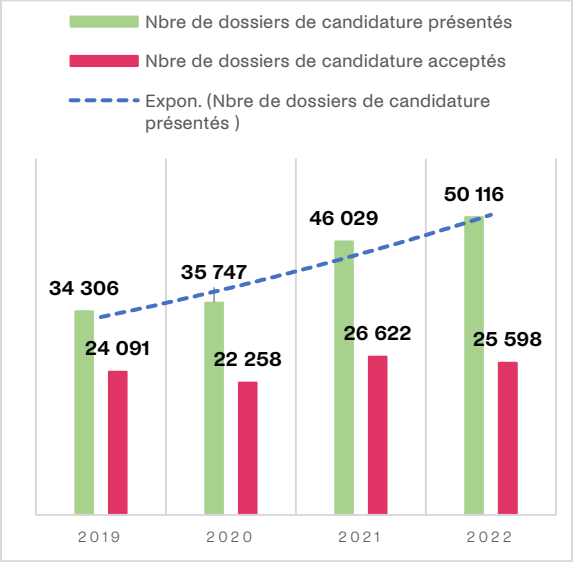
| Nombre de dossiers de candidatures acceptées



| Nombre de logements neufs mis en location



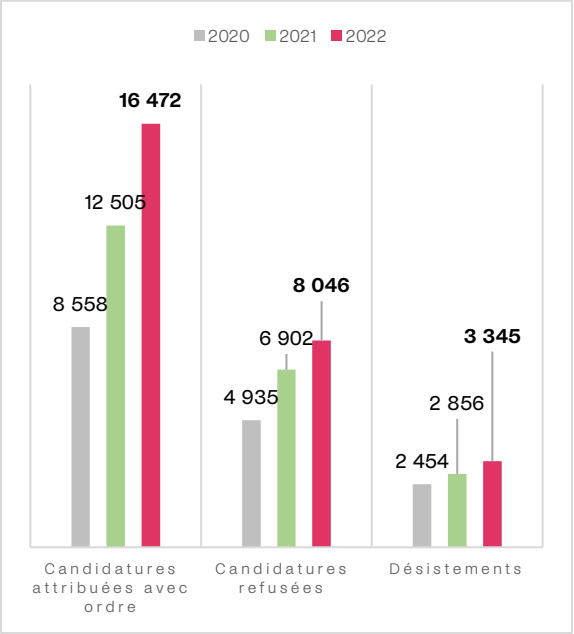
Les décisions des CALEOL



Malgré une baisse du volume de logements attribués, essentiellement due à la diminution du taux de rotation, le nombre de dossiers présentés en CALEOL a augmenté de 9 % en 2022.

Une augmentation de 31 % du volume des décisions d'attribution portant à 84 % les décisions favorables d'attribution en 2022.

| Décisions d'attributions

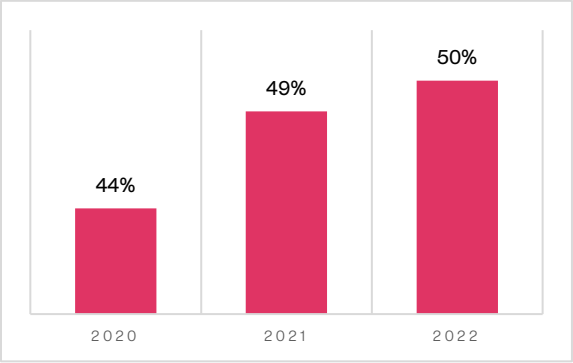


Les publics prioritaires

Entre 2021 et 2022, davantage de logements ont été attribués à des ménages reconnus prioritaires au titre du DALO, d'un Accord Collectif Départemental ou d'un des critères de priorités du CCH.

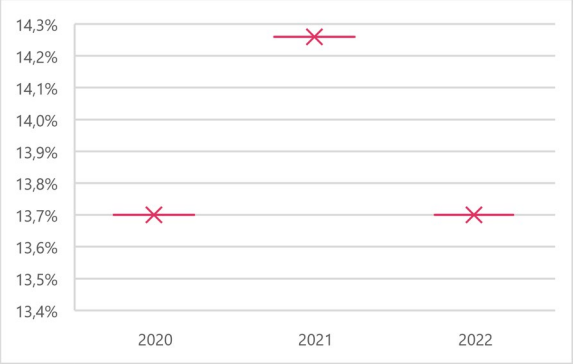
Toutefois, les attributions en faveur des ménages reconnus DALO se maintiennent en 2022 au même taux que 2021, soit 9 % du total des attributions.

Part des candidatures de publics prioritaires (DALO, ACD, L-441) acceptées sur le total des attributions



Au regard des objectifs de mixité sociale instaurés par la loi Égalité et Citoyenneté, qui fixe à 25 % la signature de baux en faveur de ménages du 1er quartile hors QPV, cette année, la progression constatée en 2021 ne s'est pas maintenue : 13,7 % de baux signés relevant du 1er quartile sur un logement hors QPV soit à un niveau identique de l'exercice 2020.

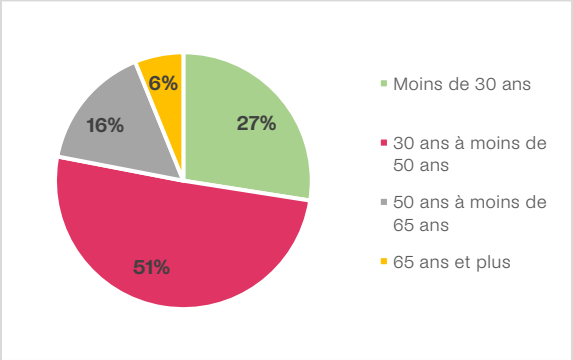
Part des candidatures acceptées relevant du premier quartile et hors QPV



Les caractéristiques des nouveaux entrants

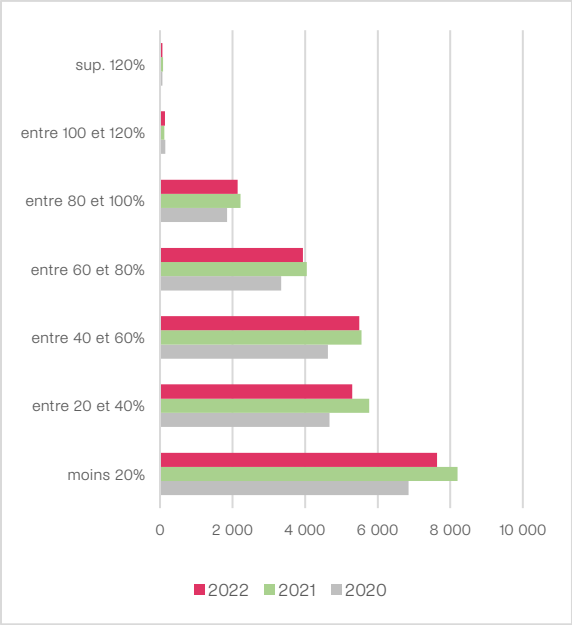
51 % des attributaires des logements attribués en 2022 ont entre 30 et 50 ans.

Âge des candidats acceptés



Le groupe 3F a accueilli en 2022, 72 % de ménages ayant des revenus inférieurs à 60 % des plafonds PLUS contre 73 % en 2021.

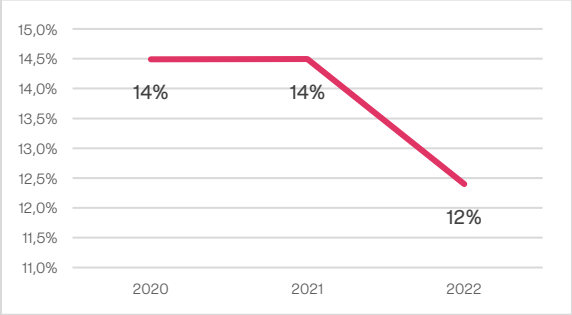
Répartition des revenus des candidats acceptés par rapport aux plafonds de ressources



Les dispositifs de mobilité

La part des relogements et des mutations internes pour démolition baisse de 2 points comparativement à 2021 et 2020.

Part des mutations internes et relogements pour démolition (ANRU et hors ANRU)



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

Le dispositif **Vivre en région** constitue un service passerelle entre les clients, les agences départementales et les sociétés régionales. Il permet d'apporter un service aux locataires en demande de mobilité sur les territoires d'implantation du patrimoine du groupe 3F.

Associé au dispositif **MOBILITÉ ALI**, Vivre en Région s'est ouvert en 2022 à l'Île-de-France et un nouveau mode opératoire a été mis en place pour les référents de chaque société régionale afin de mieux accompagner et orienter les locataires dans leurs recherches.

Une plaquette de communication regroupant l'ensemble des outils à la mobilité chez 3F a été publiée sur l'espace locataire des sociétés du groupe.

Par ailleurs, depuis sa mise en place en juin 2017, la **Bourse 3F** d'échange interne des sociétés du groupe 3F a permis à 1 178 locataires de bénéficier d'une permutation sur l'ensemble du périmètre territorial couvert.

En 2022, 65 binômes, soit 130 locataires, ont échangé leur logement via la Bourse 3F.

Pour 53 % d'entre eux la permutation s'est faite sur la même commune (35 locataires), les autres locataires ont ainsi pu changer de commune (21 locataires) ou de département (9 locataires).

3.6. L'occupation du parc social

Si l'enquête sur l'occupation du parc social permet de définir les caractéristiques des locataires du parc, l'analyse des principaux résultats offre également la possibilité d'évaluer, de conforter ou d'adapter les politiques et les mesures d'accompagnement mises en place au sein du groupe.

L'enquête réglementaire réalisée en janvier 2022, dresse un profil type des locataires du groupe 3F et distingue quelques particularités plus ou moins aiguës selon qu'ils vivent en Île-de-France ou en régions.

Les caractéristiques des ménages logés

Une majorité de ménages d'une ou deux personnes

- 2,5 personnes par ménage 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 régions, il y a en moyenne 2,3 occupants par logement :

- 38 % de personnes seules ;
- 45 % de familles avec enfants.

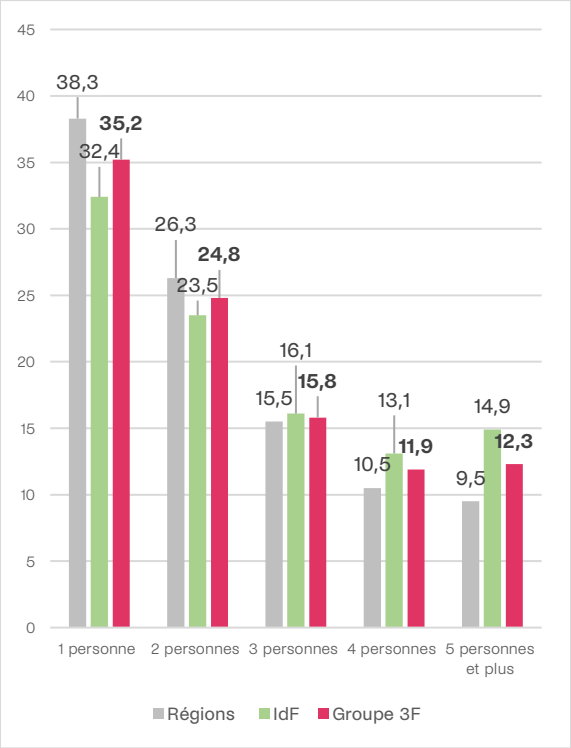
En Île-de-France comme en régions :

- les familles monoparentales sont locataires de 25 % des logements du groupe 3F ;
- 53 % de ménages en Île-de-France ont au moins un enfant et 45 % en régions.

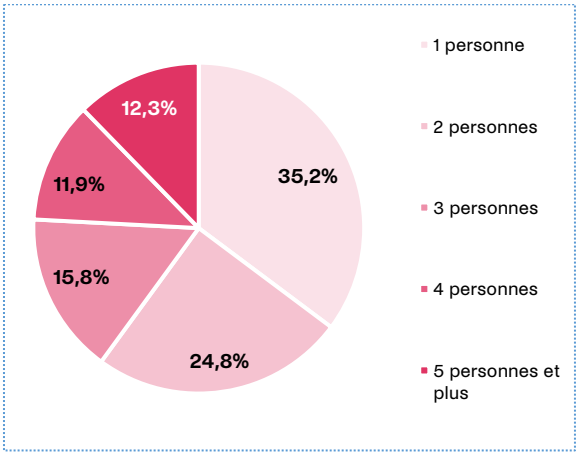
Globalement 60 % des logements du groupe 3F sont occupés par des personnes seules ou des ménages de deux personnes au plus.

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.

| Composition familiale des ménages locataires



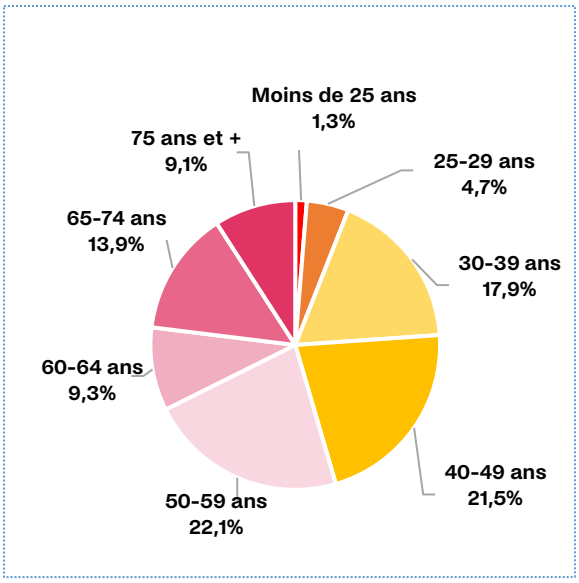
| Composition familiale des ménages locataires du groupe 3F



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 régions.

| Âge moyen du locataire 3F



Bien qu'ils représentent une part significative des attributions, les locataires de moins de 30 ans restent peu représentés dans le parc ; ils sont moins de 5 % en Île-de-France et 8 % en régions.

Un logement sur trois en Île-de-France, et légèrement moins en régions, est occupé par un locataire âgé d'au moins 60 ans.

Près d'un logement sur 10 accueille un locataire de 75 ans ou plus.

L'ancienneté d'occupation des logements

Près de la moitié des ménages en Île-de-France et 35 % en régions 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 régions.

Les ressources des locataires en place

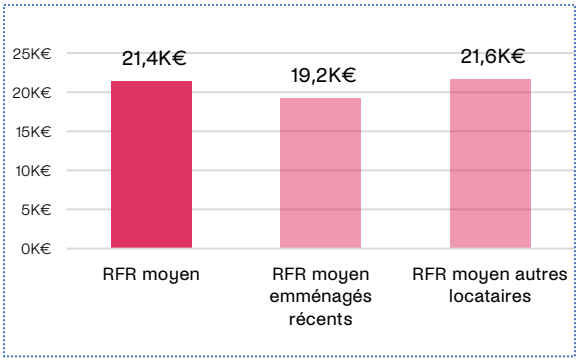
Le revenu fiscal de référence 2020 (RFR, référent pour 2022, n'incluant ni les prestations sociales ni les minima sociaux), est en moyenne de 21 K€ par ménage en Île-de-France et 16 K€ en régions.

Il est plus faible pour les ménages ayant emménagés dans les deux dernières années, de 10 % en Île-de-France et de 13 % en régions.

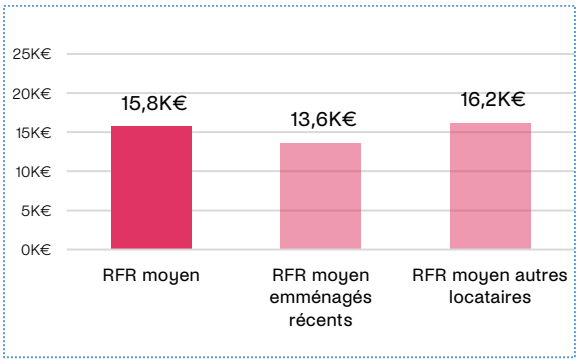
Plus de la moitié des ménages ont des ressources inférieures à 60 % du plafond PLUS, soit l'équivalent du plafond PLAI : 54 % en Île-de-France et 57 % en régions.

Seulement 13 % des ménages en Île-de-France dépassent le plafond PLUS, et 11 % en régions.

| Revenu fiscal de référence (RFR) moyen en Île-de-France



| Revenu fiscal de référence (RFR) moyen en régions



3.7. La gestion locative et son quittancement

Les loyers

En progression de 5,1 %, la totalité des loyers est de 1 448,1 M€ (+ 70,3 M€).

Plus de la moitié de cette augmentation provient de l'intégration des loyers provenant du patrimoine de Sodineuf dans le compte de résultat 2022 du groupe. En 2021, les loyers de Sodineuf, qui n'étaient pas consolidés, s'élevaient à près de 40 M€.

Depuis l'an dernier, les loyers des logements ont progressé de 67,2 M€ soit + 5,3 % ; ils s'élèvent à 1 335,1 M€ à fin 2022.

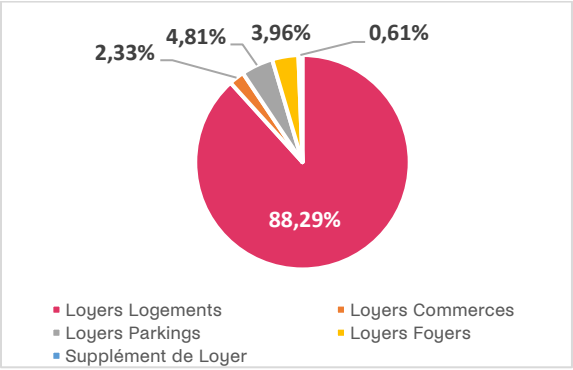
À périmètre constant, leur progression est de 2,2 %.
Elle s'explique par la revalorisation générale des loyers conventionnés au 1er janvier 2022 de 0,42 %, et par les livraisons et les acquisitions de nouveaux logements, minorées des cessions et des démolitions.

La vacance des logements a diminué de 0,12 point en 2022 pour atteindre un taux de 1,13 %.

Depuis 2018, l'État a mis en place la « réduction du loyer de solidarité » (RLS) afin de diminuer le montant du loyer des ménages les plus précaires vivant dans un logement HLM pour compenser la baisse concomitante des APL. Le coût de la RLS au niveau national s'élève à 1,3 milliards d'euros comme les deux précédentes années.

Hors coût de la RLS chiffré à 66,2 M€ en 2022, les loyers se seraient élevés à 1 514,4 M€ selon la répartition suivante.

| Typologie des loyers hors RLS



Les loyers des commerces (35,3 M€) ont fortement progressé ces dernières années.

Plus de 80 % des loyers issus des commerces proviennent des sociétés franciliennes : Immobilière 3F et 3F Seine-et-Marne qui ont notamment eu recours à des startups spécialisées dans la commercialisation de ces lots annexes.

La Réduction de loyer de solidarité (RLS)

La réduction de Loyer de Solidarité a bénéficié à près de 80 000 locataires en décembre 2022 représentant 32,8 % des logements conventionnés loués (contre 33,6 % en 2021). En 2022, le montant moyen de la RLS a été de 64 € par mois contre 61 € en 2021.

Le Supplément de loyer de solidarité (SLS)

L'enquête SLS au 1er janvier 2022 a concerné plus de 81 000 locataires du groupe 3F, soit 33 % des logements conventionnés.

En décembre 2022, 2 607 locataires en Île-de-France étaient assujettis au SLS, ce qui équivaut à 2 % des logements conventionnés au 1er janvier 2022 et 2 187 en régions représentants 1,9 % des logements conventionnés.

Pour les locataires assujettis avec un dossier complet, le montant moyen mensuel du SLS est de 211 € en Île-de-France et de 81 € en régions.

Les charges locatives

Hors Immobilière Atlantic Aménagement, Clairsienne et ex-Sodineuf, les charges locatives 2021 récupérées pendant l'année 2022 s'élèvent en moyenne annuelle pour les logements collectifs à 1 586 € par logement soit 24,9 € par m² de surface habitable, et pour les logements individuels à 408 € par logement, soit 4,8 € par m² de surface habitable.

Concernant les logements collectifs, le coût des **prestations** (entretien, gardiennage, nettoyage, espaces verts, ascenseurs, etc.) s'élève à 12,7 € par m² de surface habitable comme en 2020.

Le **coût du chauffage** a augmenté de 26 % en moyenne, et s'élève à 8,8 € par m² de surface habitable.

En effet, après avoir diminué en 2020, le tarif du gaz a augmenté tout au long de l'année 2021, avant la mise en place du bouclier tarifaire en novembre 2021.

Le **coût de l'eau** est en moyenne de 7,2 € par m² de surface habitable.

L'Aide personnalisée au logement (APL)

Fin 2022, dans l'ensemble des sociétés 3F, près de 102 000 locataires ont bénéficié de l'APL soit 42 % des locataires de logements conventionnés, ce taux est identique à celui de l'année précédente.

Pour mémoire, suite à la mise en place de la réforme dite de « la contemporanéité » d'actualisation de la base ressources de calcul des APL, la part des bénéficiaires a baissé de près de 4 points entre 2020 et 2021.

Les bénéficiaires sont proportionnellement plus nombreux en régions (48,2 % des logements conventionnés loués) qu'en Île-de-France (36,2 %).

Le montant moyen mensuel de l'APL est de 220 € en décembre 2022, contre 211 € l'année précédente.

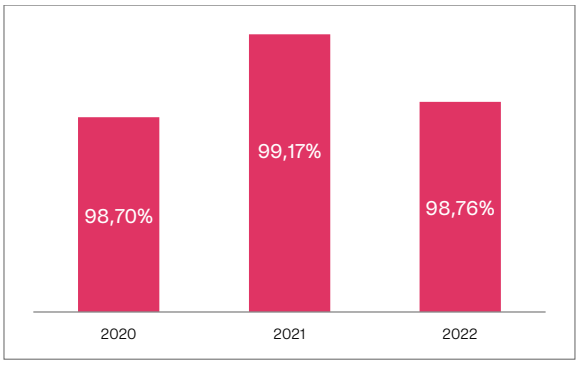
Il représente en moyenne 43,6 % du quittancement des locataires concernés.

La modification des paramètres dans le calcul des aides, intervenue pendant l'été 2022, et la diminution des forfaits de RLS ont contribué à revaloriser le montant alloué.

Le recouvrement

Le taux de recouvrement du groupe s'est élevé à 98,76 % soit - 0,39 point par rapport à 2021, année sur laquelle le recouvrement avait été historiquement élevé.

| 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 de hausse 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 2022, 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. DES SOCIÉTÉS EN ACTION

Dans chaque région, les sociétés du groupe 3F sont présentes aux côtés des décideurs et des acteurs du territoire.

Les filiales sont attentives à la pluralité des besoins et des attentes qui s'expriment tant dans les communes rurales que dans les métropoles. Par la rénovation du parc existant comme par la production d'une offre nouvelle, en cœur de ville ou dans des zones urbaines à aménager, elles sont en capacité d'apporter leur concours et d'intervenir pour renforcer les aménités et moderniser la ville.

Marseille (13), Centre d'Hébergement d'Urgence de 120 logements géré par SOS Solidarité et bureaux pour le SAMU Social, en MOD (Séméio Architecture), livré en décembre 2022 par 3F Résidences. *© Vladimir de Mollerat du Jeu*

4.1. 3F RÉSIDENCES

« En 2022, notre société est présente dans neuf régions ; elle déploie son savoir-faire sur tous ces territoires pour répondre, en partenariat avec nos gestionnaires, aux besoins temporaires de logements en structures collectives pour les jeunes actifs et étudiants, les salariés en mobilité et les personnes fragiles.

En cinq ans, essentiellement par croissance interne et rachats de patrimoine, 3F Résidences connaît une progression de 20 % de son parc. »

Didier Jeanneau
Directeur général

Chiffres clés & principaux résultats d'activité

au 31 décembre 2022

Présence territoriale nationale : 70,8 % en Île-de-France et 29,2 % en régions.

Patrimoine

- ✓ **20 715 lots gérés**, dont **20 673** équivalents-logements en foyers (23 270 places d'hébergement), 22 logements familiaux et 20 commerces et locaux d'activité.
- ✓ **Évolution du parc :** 1 123 agréments - 545 mises en chantier – 1 238 livraisons.
  Reprise de deux résidences, soit 190 logements, à 3F Sud.
- ✓ **Investissements** de 103,2 M€ dont 7,5 M€ pour l'amélioration du parc.

Effectif total

- ✓ 56 salariés dont 93 % de l'effectif total en CDI.
- ✓ Jeunes en alternance : 75 % des CDD.
- ✓ 9 embauches en CDI, CDD, ...

Indicateurs de gestion

- ✓ **Taux de recouvrement :** 99,68 %

Résultats financiers

- ✓ **Chiffre d'affaires :** 53,1 M€
- ✓ **Loyers :** 49,4 M€
- ✓ **Autofinancement net :** 10,6 M€ soit 21,5 % des loyers.
- ✓ **Résultat net :** 10,8 M€
- ✓ **Annuités et produits financiers :** 54,2 % des loyers.

2022 en quelques réalisations et actions phares, nos réponses...

... aux besoins des territoires

13 opérations livrées dont 40 % en IDF et 60 % en régions :

- ✓ 4 résidences pour jeunes et étudiants à Cergy, Toulouse, Montpellier et Poitiers.
- ✓ 6 résidences sociales à Lyon, Saint-Aignan, Paris, Orly et Bobigny.
- ✓ Résidences pour publics fragiles : une pension de famille à Cergy, un CHRS à Fontenay-sous-Bois et un centre d'hébergement d'urgence à Marseille.
- ✓ 1 EHPAD en Isère.
- ✓ Livraison de 297 logements réhabilités à Paris, Corbeil-Essonnes, Viry-Châtillon et Sarrebourg.

... et de leurs habitants

- ✓ En partenariat avec 112 gestionnaires, 3F Résidences gère 267 résidences.
- ✓ 4 nouveaux gestionnaires en 2022 : Partage & Vie, Poitou Habitat Jeunes, L'Îlot et SOS Solidarités.
- ✓ Accompagnement des gestionnaires dans la maîtrise des consommations énergétiques par télésurveillance des installations d'énergie renouvelable.

Torcy (77), 25 logements PLUS-PLAI-PLS, en Vefa (Pitch Promotion, a+ samueldelmas arch.) livrés en mai 2022. *© 3F*

Résidence du parc, Melun (77), 38 logements PLUS-PLAI-PLS en Vefa (DM Immo) livrés en juin 2022. *© 3F*

4.2. **3F SEINE-ET-MARNE**

« En 2022, les crises se sont enchaînées : sanitaire, énergétique, climatique, guerre en Europe... et 3F Seine-et-Marne a su, dans ce contexte difficile, tenir le cap ! Tenir le cap, avant tout en renforçant l'accompagnement des locataires, en développant une offre nouvelle à prix maîtrisés sur un plus grand nombre de communes tout en préservant l'environnement grâce aux qualités énergétiques de nos résidences.
2022, marque également la démolition des deux tours à Melun. »

Virginie Ledreux-Gente
Directrice générale

Chiffres clés & principaux résultats d'activité

au 31 décembre 2022

Présence territoriale : Seine-et-Marne (77)

Patrimoine

- ✓ **9 409 lots gérés**, soit **9 240** logements familiaux et 169 commerces et locaux d'activité.
- ✓ **Évolution du parc :** 489 agréments - 711 mises en chantier - 391 livraisons - 105 ventes HLM, dont 52 à l'ONV.
- ✓ **Performance énergétique des logements :** 95,3 % d'étiquettes ABCD / 3,4 % d'étiquettes EFG / NR : 1,2 %.
- ✓ **Investissements** de 107,4 M€ dont 5,9 M€ pour l'amélioration du parc.

Effectif total

- ✓ 119 salariés dont 97 % de l'effectif total en CDI.
- ✓ Jeunes en alternance : 50 % des CDD.
- ✓ 17 embauches dans l'année dont 5 en CDI.

Indicateurs de gestion

- ✓ **Attributions :** 866 candidatures acceptées dont 11,6 % dans le cadre du DALO.
- ✓ **Aide Personnalisée au Logement :** 41,1 % des locataires du parc conventionné.
- ✓ **Taux de recouvrement :** 98,3 %
- ✓ **Taux de rotation :** 6,6 %
- ✓ **Taux de vacance commerciale** des logements : 0,85 %

Résultats financiers

- ✓ **Chiffre d'affaires :** 66,1 M€
- ✓ **Loyers :** 50 M€
- ✓ **Autofinancement net :** 2 M€ soit 4,1 % des loyers.
- ✓ **Résultat net :** 9,2 M€
- ✓ **Annuités et produits financiers :** 48,2 % des loyers.

2022 en quelques réalisations et actions phares, nos réponses...

... aux besoins des territoires

- ✓ Acquisition d'un foyer pour personnes âgées à Champs-sur-Marne.
- ✓ Premières implantations à Rubelles, Boissise-le-Roi et Nemours
- ✓ Première pierre à Combs-la-Ville.
- ✓ Vente à l'ONV de 52 logements au Mée-sur-Seine.

... et de leurs habitants

- ✓ Accroissement de la vidéoprotection en collaboration avec la Police Nationale et les Polices Municipales.

Rouen (76), 97 logements PLUS-PLAI-PLS en Vefa (Nexity, NATCO Architectures), livrés en juin 2022. *© 3F*

Thaon (14), 10 logements PLS dont 6 individuels, en MOD (Artefact architecte), livrés en juillet 2022. *© 3F*

4.3. **3F NORMANVIE**

« 2022 a été marquée par la création de la société 3F Normanvie issue de la fusion entre Immobilière Basse Seine et Sodineuf Habitat Normand.

Avec près de 25 000 logements, 3F Normanvie couvre désormais quatre des cinq départements normands.

Elle est en mesure, au regard de son premier résultat financier, de participer activement au développement économique que va connaître le territoire mais également d'être un acteur engagé et responsable pour apporter des solutions aux enjeux de transition énergétique et de transition démographique, les mettre en œuvre et les accompagner sur l'ensemble de la Normandie. »

Cédric Lefèvre
Directeur général

Chiffres clés & principaux résultats d'activité

au 31 décembre 2022

Présence territoriale dans cinq départements :

Seine-Maritime (76), Eure (27), Calvados (14), Manche (50) et Somme (80).

Patrimoine

- ✓ **24 746 lots gérés,** soit **23 757** logements familiaux, 763 équivalents-logements en foyers, 226 commerces et locaux d'activité.
- ✓ **Évolution du parc :** 612 agréments -140 mises en chantier - 366 livraisons - 175 ventes HLM dont 68 à l'ONV.
- ✓ **Performance énergétique des logements :** 89,4 % d'étiquettes ABCD / 9,5 % d'étiquettes EFG / NR : 1,1 %.
- ✓ **Investissements** de 69,1 M€ dont 28 M€ pour l'amélioration du parc.

Effectif total

- ✓ 329 salariés dont 91 % de l'effectif total en CDI.
- ✓ Jeunes en alternance : 23 % des CDD.
- ✓ 103 embauches en CDI, CDD, ...

Indicateurs de gestion

- ✓ **Attributions :** 2 519 candidatures acceptées.
- ✓ **Aide Personnalisée au Logement :** 48,2 % des locataires du parc conventionné.
- ✓ **Taux de recouvrement :** 98,28 %
- ✓ **Taux de rotation :** 9,45 %
- ✓ **Taux de vacance commerciale** des logements : 1,39 %

Résultats financiers

- ✓ **Chiffre d'affaires :** 144,1 M€
- ✓ **Loyers :** 109,7 M€
- ✓ **Autofinancement net :** 16,2 M€ soit 14,8 % des loyers
- ✓ **Résultat net :** 23,1 M€
- ✓ **Annuités et produits financiers :** 38,7 % des loyers.

.

2022 en quelques réalisations et actions phares, nos réponses...

... aux besoins des territoires

- ✓ Signature d'un avenant à la convention Cœur de Ville avec Action Logement sur la ville de Dieppe.
- ✓ Livraison d'une opération Logis Sénior à Doudeville avec un pôle médical en rez-de-chaussée.
- ✓ Acquisition d'une emprise foncière de 7 098 m² sur la ZAC Agora de Cherbourg-en-Cotentin et d'une emprise foncière en centre-ville du Havre

... et de leurs habitants

- ✓ Action « Un geste envers nos ainés » : 648 locataires de plus de 80 ans rencontrés en 2022.
- ✓ Partenariats autour de la gérontologie et de la lutte contre l'isolement et accompagnement spécifique proposé par la coordonnatrice autonomie pour les personnes âgées ou en situation de handicap.
- ✓ Mise à disposition de logements pour des familles ukrainiennes.
- ✓ Équipe mobile médico-sociale sur le Pays de Bray.
- ✓ Création d'un tiers-lieu dans la ville de Neufchâtel-en-Bray pour redynamiser un quartier.
- ✓ Ouverture d'un chantier d'insertion C*Net à Dieppe.

Lille (59), 44 logements PLUS-PLAI et 17 logements en accession en BRS, réalisés en MOD (Lalou Lebec Architectes), livrés en juillet 2022. *© 3F*

Bondues (59), Ferme du Faisan Vénéré, 32 logements locatifs en MOD (Agence Dehaene arch.) livrés en mai 2022 au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble de 131 logements. *© 3F*

4.4. **3F NOTRE LOGIS**

« Une activité de développement sans précédent qui place 3F Notre Logis en tête des « producteurs » de logements sociaux sur la Métropole Européenne de Lille, avec 35 % de part de marché alors qu'il représente 9 % environ du parc.

C'est grâce à une production diversifiée et innovante, et à une compétence reconnue en matière d'aménagement que 3F Notre Logis a pu asseoir sa position de leader. Sa stratégie d'intervention sur les friches industrielles lui permet de pallier le manque de foncier sur la Métropole Européenne de Lille, dans l'objectif du Zéro artificialisation nette (ZAN). »

Martine Lesage
Directrice générale

Chiffres clés & principaux résultats d'activité

au 31 décembre 2022

Présence territoriale dans quatre départements :

Nord (59), Pas-de-Calais (62), Somme (80), Aisne (02).

Patrimoine

- ✓ **11 882 lots gérés**, soit **11 630** logements familiaux, 212 équivalents-logements en foyers, 40 commerces et locaux d'activité.
- ✓ **Évolution du parc :** 568 agréments - 309 mises en chantier - 320 livraisons - 56 ventes HLM, dont 16 à l'ONV.
- ✓ **Performance énergétique des logements :** 78 % d'étiquettes ABCD / 13,5 % d'étiquettes EFG / NR, en cours : 8,5 %
- ✓ **Investissements** de 66,3 M€ dont 8,6 M€ pour l'amélioration du parc.

Effectif total

- ✓ 143 salariés dont 96 % de l'effectif total en CDI.
- ✓ Jeunes en alternance : 33 % des CDD.
- ✓ 28 embauches dans l'année dont 19 en CDI.

Indicateurs de gestion

- ✓ **Attributions :** 1 238 candidatures acceptées dont 2,3 % dans le cadre du DALO.
- ✓ **Aide Personnalisée au Logement :** 48,2 % des locataires du parc conventionné.
- ✓ **Taux de recouvrement :** 98,76 %
- ✓ **Taux de rotation :** 8,75 %
- ✓ **Taux de vacance commerciale** des logements : 1,04 %

Résultats financiers

- ✓ **Chiffre d'affaires :** 93,4 M€
- ✓ **Loyers :** 56,0 M€
- ✓ **Autofinancement net :** 10,7 M€ soit 19 % des loyers
- ✓ **Résultat net :** 12,6 M€
- ✓ **Annuités et produits financiers :** 41 % des loyers.

2022 en quelques réalisations et actions phares, nos réponses...

... aux besoins des territoires

- ✓ Reconversion des friches industrielles ex-sites Peaudouce à Linselles et Vert Baudet à Tourcoing.
- ✓ Développement d'opérations innovantes : habitat participatif, résidence en colocation étudiante.
- ✓ Rénovation de maisons préemptées par la Métropole Européenne de Lille.
- ✓ Programme de réhabilitation innovant combinant une démarche EnergieSprong et Massiréno.
- ✓ Livraison des premiers logements en BRS neuf à Lille.

... et de leurs habitants

- ✓ Accompagnement au relogement des familles sur le site en renouvellement urbain de l'Alma à Roubaix.
- ✓ Accompagnement de personnes en recherche d'emploi par les collaborateurs via les dispositifs Squad emploi et Cravate Solidaire.
- ✓ Création d'un guide pour inciter toutes les parties prenantes à agir concrètement pour la biodiversité.

Résidence Clavière, Poisy (74) : 37 logements PLUS-PLAI-PLS en MOD (Brière Architectes) livrés en août 2022 *© Photo Aline Périer.jpg*

Résidence Vivaldi, Chazay d'Azergues (69) : 40 logements PLUS livrés en MOD (Archigroup) en avril 2022 *© Photo Aline Périer.jpg*

4.5. IMMOBILIÈRE RHÔNE-ALPES

« L'année 2022 est celle de la consolidation de la présence d'Immobilière Rhône-Alpes dans le département de la Haute-Savoie avec l'ouverture d'une antenne à Annecy. Grâce à l'accroissement du développement dans ce département et dans le Pays de Gex tout proche, la société compte 1 591 logements dans ce territoire alpin auxquels s'ajouteront 521 logements en cours de construction.

Par la mise en œuvre de sa feuille de route 2022, la société a réduit son périmètre historique de développement et n'a pas déposé de demandes d'agréments de nouvelles opérations dans le département de l'Isère. Enfin, l'activité patrimoniale est restée très soutenue avec la mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain portant sur 630 logements (15 résidences dans le Rhône, l'Isère et la Loire) et l'engagement de programmes de travaux améliorant l'étiquette énergétique de 400 logements. »

Anne Warsmann
Directrice générale

Chiffres clés & principaux résultats d'activité

au 31 décembre 2022

Présence territoriale dans sept départements :

Ain (01), Haute-Savoie (74), Isère (38), Loire (42), Rhône (69), Saône-et-Loire (71), Savoie (73).

Patrimoine

- ✓ **20 166 lots gérés**, soit **19 963** logements familiaux, 11 équivalents-logements en foyers, 192 commerces et locaux d'activité.
- ✓ **Évolution du parc :** 382 agréments - 402 mises en chantier - 523 livraisons - 104 ventes HLM, dont 14 à l'ONV.
- ✓ **Performance énergétique des logements :** 84,6 % d'étiquettes ABCD / 14,9 % d'étiquettes EFG / NR : 0,5 %
- ✓ **Investissements** de 84,5 M€ dont 15,5 M€ pour l'amélioration du parc.

Effectif total

- ✓ 286 salariés dont 92 % de l'effectif total en CDI.
- ✓ Jeunes en alternance : 32 % des CDD.
- ✓ 88 embauches dans l'année dont 26 en CDI.

Indicateurs de gestion

- ✓ **Attributions :** 1 422 candidatures acceptées dont 7,6 % dans le cadre du DALO.
- ✓ **Aide Personnalisée au Logement :** 46,7 % des locataires du parc conventionné.
- ✓ **Taux de recouvrement :** 98,78 %
- ✓ **Taux de rotation :** 7,95 %
- ✓ **Taux de vacance commerciale** des logements : 1,48 %

Résultats financiers

- ✓ **Chiffre d'affaires :** 120,7 M€
- ✓ **Loyers :** 97,7 M€
- ✓ **Autofinancement net :** 8,3 M€ soit 8,5 % des loyers
- ✓ **Résultat net :** 19,2 M€
- ✓ **Annuités et produits financiers :** 44,9 % des loyers.

2022 en quelques réalisations et actions phares, nos réponses...

... aux besoins des territoires

- ✓ Acquisition rénovation de logements dans des copropriétés dégradées à Cluses pour conventionnement.
- ✓ Livraison de logements adaptés pour les personnes âgées avec un espace partagé à Beynost.
- ✓ Conception et engagement d'une opération respectant le seuil 2025 de la réglementation thermique avec label Bâtiment Biosourcé à Poisy.
- ✓ Quatre opérations de renouvellement urbain à Lyon et à Tarare.
- ✓ Mise en vente en bail réel solidaire (BRS) d'une résidence auprès de ses locataires à Lyon 9ème.

... et de leurs habitants

- ✓ Signature d'une convention avec INTERMED pour permettre le maintien dans le logement avec une orientation vers les soins des personnes en grande fragilité.

Les Montils (41), 12 logements PLUS-PLAI et deux commerces réalisés en MOD (Focal Architecture), livrés en juillet 2022. *© Jean-Paul Teillet*

Olivet (45), Les Chanterelles, résidence de 8 logements PLUS-PLAI, réalisés en Vefa (Conseil et patrimoine ; l'Heudé et l'Heudé arch.) livrée en janvier 2022. *© 3F*

4.6. **3F CENTRE VAL DE LOIRE**

« L'année 2022, a été marquée par de nombreux évènements notamment le départ de la Directrice générale en fin d'année. La qualité des projets développés et le niveau des résultats témoignent du dynamisme de la société et de la confiance de ses parties prenantes.
Ensemble, les équipes ont démontré leur implication et leur engagement aux service des habitants et des territoires et élever leur niveau d'exigence pour apporter un habitat et un service de qualité à travers, la diversification de l'offre de production, l'agrément de 3F Centre Val de Loire comme Organisme Foncier Solidaire et la performance des différents indicateurs notamment de commercialisation.

Par ailleurs, conformément aux ambitions portées par le groupe, les travaux de rénovation se poursuivent pour éradiquer en priorité les logements ayant une étiquette F et G. 170 logements sont concernés, essentiellement en diffus. Des travaux sur une quarantaine de logements ont été réalisés sur 2022, il est prévu d'achever ces travaux en fin d'année 2023. »

Souleye Diouf
Directeur général

Chiffres clés & principaux résultats d'activité

au 31 décembre 2022

Présence territoriale dans quatre départements :

Loir et Cher (41), Loiret (45), Eure-et-Loir (28), Indre-et-Loire (37).

Patrimoine

- ✓ **12 254 lots gérés**, soit **12 123** logements familiaux, 73 équivalents-logements en foyers, 58 commerces et locaux d'activité.
- ✓ **Évolution du parc :** 335 agréments - 127 mises en chantier - 251 livraisons - 92 ventes HLM, dont 32 à l'ONV.
- ✓ **Performance énergétique des logements :** 89,8 % d'étiquettes ABCD / 10,1 % d'étiquettes EFG.
- ✓ **Investissements** de 39,2 M€ dont 4,0 M€ pour l'amélioration du parc.

Effectif total

- ✓ 165 salariés dont 92,7 % de l'effectif total en CDI.
- ✓ Jeunes en alternance : 50 % des CDD.
- ✓ 24 embauches en CDI, CDD....

Indicateurs de gestion

- ✓ **Attributions :** 1 397 candidatures acceptées dont 1,1 % dans le cadre du DALO.
- ✓ **Aide Personnalisée au Logement :** 47,8 % des locataires du parc conventionné.
- ✓ **Taux de recouvrement :** 99,24 %
- ✓ **Taux de rotation :** 9,49 %
- ✓ **Taux de vacance commerciale** des logements : 1,47 %

Résultats financiers

- ✓ **Chiffre d'affaires :** 67,9 M€
- ✓ **Loyers :** 53,3 M€
- ✓ **Autofinancement net :** 2,4 M€ soit 4,4 % des loyers
- ✓ **Résultat net :** 5,4 M€
- ✓ **Annuités et produits financiers :** 42,3 % des loyers.

2022 en quelques réalisations et actions phares, nos réponses...

... aux besoins des territoires

- ✓ Opérations « Action Cœur de Ville » à Romorantin et Chartres.
- ✓ Lancement de la dernière résidentialisation de l'ANRU à Blois.
- ✓ Obtention de l'agrément Organisme foncier solidaire (OFS) pour réaliser des opérations en Bail réel solidaire (BRS).

... et de leurs habitants

- ✓ Participation à la démarche d'accompagnement du vieillissement « bien vieillir à domicile ».
- ✓ Adaptation des logements pour les locataires en perte d'autonomie liée au handicap ou au vieillissement.
- ✓ Aide aux petites réparations pour les locataires, en partenariat avec les Compagnons Bâtisseurs.
- ✓ Mise à disposition de locaux ou logements, à l'association O'Part'Age Afhia pour le soutien pédagogique, psychologique, éducatif, et à l'ASLD 41 pour l'hébergement d'urgence de femmes victimes de violences.

Saint-Sulpice-la-Pointe (81), Les Jardins de la Monge, 14 appartements et 18 logements individuels livrés en décembre 2022, en MOD (AMPM arch.) dans un lotissement réalisé par 3F Occitanie en 2019.

Résidence de l'Étang à Redessan (30) ; 27 logements PLUS-PLAI en MOD (Landemaine arch.), livrés en octobre 2022. *© Anthony Machado.*

4.7. **3F OCCITANIE**

« En 2022, 3F Occitanie a concentré ses efforts autour de quatre axes majeurs de sa stratégie de réponse aux besoins des territoires occitans : maintenir, dans un contexte très défavorable, un niveau de développement très important, concrétiser sa nouvelle offre de logements neufs en accession, consolider avec succès ses ratios de gestion avec de nouveaux progrès notamment la réduction de la vacance des logements et l'accélération des 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 difficultés, des initiatives se sont multipliées autour du bien-vivre ensemble et de la qualité de service. »

Thierry Sure
Directeur général

Chiffres clés & principaux résultats d'activité

au 31 décembre 2022

Présence territoriale dans sept départements :

Aude (11), Aveyron (12), Gard (30), Haute-Garonne (31), Hérault (34), Pyrénées-Orientales (66), Tarn (81)

Patrimoine

- ✓ **8 943 lots gérés**, soit **8 744** logements familiaux, 151 équivalents-logements en foyers, 48 commerces et locaux d'activité.
- ✓ **Évolution du parc :** 535 agréments - 331 mises en chantier. 432 livraisons - 33 ventes aux locataires réalisées.
- ✓ **Performance énergétique des logements :** 83,1 % d'étiquettes ABCD / 8,3 % d'étiquettes EFG / NR, en cours : 8,6 %
- ✓ **Investissements** de 66,7 M€ dont 2,3 M€ pour l'amélioration du parc.

Effectif total

- ✓ 125 salariés dont 86 % de l'effectif total en CDI.
- ✓ Jeunes en alternance : 35 % des CDD.
- ✓ 34 embauches en CDI, CDD, ...

Indicateurs de gestion

- ✓ **Attributions : 1 527** candidatures acceptées dont 4,5 % dans le cadre du DALO.
- ✓ **Aide Personnalisée au Logement :** 60,3 % des locataires du parc conventionné.
- ✓ **Taux de recouvrement :** 98,61 %
- ✓ **Taux de rotation :** 10,23 %
- ✓ **Taux de vacance commerciale** des logements : 2,14 %

Résultats financiers

- ✓ **Chiffre d'affaires :** 43,9 M€
- ✓ **Loyers :** 37,7 M€
- ✓ **Autofinancement net :** - 2,9 M€ soit - 7,7 % des loyers
- ✓ **Résultat net :** - 0,9 M€
- ✓ **Annuités et produits financiers :** 62,4 % des loyers.

2022 en quelques réalisations et actions phares, nos réponses...

... aux besoins des territoires

- ✓ Obtention des premiers agréments de logement locatif intermédiaire (LLI).
- ✓ Renforcement de la présence auprès des aménageurs publics de la métropole Toulousaine.
- ✓ Partenariat avec 3F Résidences pour la réalisation d'une Résidence Jeunes actifs à Toulouse et d'une halte de nuit dans le quartier du Grand Matabiau.

... et de leurs habitants

- ✓ Déploiement de l'aide Soli'AL pour aider les familles les plus démunies.
- ✓ Partenariat avec le Centre d'Information sur les Droits des Femmes et des Familles pour l'hébergement d'urgence temporaire des personnes victimes de violences.
- ✓ Conciergerie solidaire à Aussillon pour aider le public vieillissant.

Bollwiller (68), rue des Tulipes, 24 logements PLUS-PLAI livrés en juin 2022, en Vefa livrée en juin 2022. *© Rodolphe Lebois*

4.8. **3F GRAND EST**

« En 2022, 3F Grand Est a confirmé l'excellence de sa gestion en maintenant les indicateurs au plus haut.

Grâce à la mobilisation de chacun, d'importants dossiers ont été traités notamment : le premier projet d'hébergement inclusif pour autistes du département, a pu voir le jour en partenariat avec l'association « Vivre avec l'autisme », la résidentialisation des Côteaux à Mulhouse vient de débuter et un espace de coworking de 600 m², géré par l'association Alsace Digitale a été ouvert dans le centre-ville de Strasbourg. »

François Bakonyi
Directeur général

Chiffres clés & principaux résultats d'activité

au 31 décembre 2022

Présence territoriale dans cinq départements :

Bas-Rhin (67), Haut-Rhin (68), Meurthe et Moselle (54), Moselle (57), Vosges (88).

Patrimoine

- ✓ **8 907 lots gérés**, soit **8 409** logements familiaux, 445 équivalents-logements en foyers, 53 commerces et locaux d'activité.
- ✓ **Évolution du parc :** 159 agréments -232 mises en chantier - 222 livraisons - 74 ventes aux locataires.
- ✓ **Performance énergétique des logements :** 96,9 % d'étiquettes ABCD / 2,3 % d'étiquettes EFG / NR : 0,8 %.
- ✓ **Investissements** de 43,9 M€ dont 3,78 M€ pour l'amélioration du parc.

Effectif total

- ✓ 109 salariés dont 93 % de l'effectif total en CDI.
- ✓ Jeunes en alternance : 50 % des CDD.
- ✓ 30 embauches en CDI, CDD, ...

Indicateurs de gestion

- ✓ **Attributions : 1 357** candidatures acceptées.
- ✓ **Aide Personnalisée au Logement :** 50,2 % des locataires du parc conventionné.
- ✓ **Taux de recouvrement :** 99,15 %
- ✓ **Taux de rotation :** 9,39 %
- ✓ **Taux de vacance commerciale** des logements : 1,40 %

Résultats financiers

- ✓ **Chiffre d'affaires :** 56 M€
- ✓ **Loyers :** 46,3 M€
- ✓ **Autofinancement net :** 3,9 M€ soit 8,4 % des loyers
- ✓ **Résultat net :** 9,6 M€
- ✓ **Annuités et produits financiers :** 49,5 % des loyers.

2022 en quelques réalisations et actions phares, nos réponses...

... aux besoins des territoires

- ✓ Transformation d'un plateau de bureaux de 550 m² en logements PLAI.
- ✓ Installation des locaux de la nouvelle antenne de Montigny-lès-Metz.
- ✓ Raccordement au chauffage urbain de 90 logements à Montigny-lès-Metz.

... et de leurs habitants

- ✓ Premier projet d'hébergement inclusif avec l'association « Vivre avec l'autisme » pour des adultes présentant un trouble de l'autisme.
- ✓ Journée Rallye du logement organisée par le CLLAJ pour permettre aux jeunes d'identifier chaque acteur, et d'être informé des droits et démarches possibles en fonction de leur situation personnelle.

Résidence L'oliveraie, Jouques (13), 77 logements PLUS, PLAI et PLS en MOD, livrés en août 2022. *© Nedim IMRE*.

Couvent de la Providence, Gap (05), 86 logements en cours de création en MOD (Jean-Michel Battesti architecte).

4.9. **3F SUD**

« 3F Sud en PACA et Corse est devenu un acteur incontournable en matière de production locative.

L'année 2022 a permis de consolider nos ambitions dans tous nos domaines d'intervention : Action Cœur de Ville, Habitat indigne, contrepartie NPNRU, acquisition de logements en copropriétés dégradées, accession sociale à la propriété, gestion locative pour le compte de l'ONV.

Les résultats de gestion locative sont au rendez-vous.

La société a pu faire face à la hausse du taux d'intérêt du livret A en accroissant sa politique de ventes. »

Jean Pierre Sautarel
Directeur général

Chiffres clés & principaux résultats d'activité

au 31 décembre 2022

Présence territoriale dans huit départements des régions Provence-Alpes Côte d'Azur et Corse :

Bouches-du-Rhône (13), Alpes-Maritimes (06), Var (83), Vaucluse (84), Hautes-Alpes (05), Ardèche (07), Corse-du-Sud (2A), Haute-Corse (2B).

Patrimoine

- ✓ **10 770 lots gérés**, soit **10 678** logements familiaux, 50 équivalents-logements en foyers, 42 commerces et locaux d'activité.
- ✓ **Évolution du parc :** 826 agréments -636 mises en chantier - 799 livraisons - 73 ventes HLM, dont 33 à l'ONV.
- ✓ **Performance énergétique des logements :** 86,6 % d'étiquettes ABCD / 5,1 % d'étiquettes EFG / NR, en cours : 8,3 %
- ✓ **Investissements** de 115,1 M€ dont 4,6 M€ pour l'amélioration du parc.

Effectif total

- ✓ 159 salariés dont 95,5 % de l'effectif total en CDI.
- ✓ Jeunes en alternance : 43 % des CDD.
- ✓ 47 embauches en CDI, CDD, ...

Indicateurs de gestion

- ✓ **Attributions :** 1 520 candidatures acceptées dont 8 % dans le cadre du DALO.
- ✓ **Aide Personnalisée au Logement :** 44,8 % des locataires du parc conventionné.
- ✓ **Taux de recouvrement :** 98,48 %
- ✓ **Taux de rotation :** 7,49 %
- ✓ **Taux de vacance commerciale** des logements : 1,30 %

Résultats financiers

- ✓ **Chiffre d'affaires :** 74 M€
- ✓ **Loyers :** 54,1 M€
- ✓ **Autofinancement net :** - 4,2 M€ soit - 7,7 % des loyers
- ✓ **Résultat net :** 0,1 M€
- ✓ **Annuités et produits financiers :** 56,9 % des loyers.

2022 en quelques réalisations et actions phares, nos réponses...

... aux besoins des territoires

- ✓ Première pierre de l'écoquartier Joia Méridia à Nice, environ 700 logements dont 177 pour 3F Sud.
- ✓ Lancement du programme de démolition-reconstruction du quartier des Fleurs de Grasse.
- ✓ Visite du logement témoin du couvent de la Providence à Gap en présence du Maire et d'Action Logement, nouvelle étape de ce projet exemplaire labellisé Action Cœur de Ville.

... et de leurs habitants

- ✓ Réalisation d'une résidence de 12 logements pour adultes trisomiques autonomes à Mougins.
- ✓ Partenariat avec la société TIKO (ENGIE) pour accompagner les locataires dans la maîtrise de leur consommation énergétique et la réduction de leurs dépenses électriques.
- ✓ Participation au concours national des jardins potagers pour la résidence des Tuileries à Marseille.

Châtelaillon-Plage (17), résidence Les Sulkys, 23 logements PLUS-PLAI en MOD (Aerts et Planas architectes) livrés en mars 2022 - *© Romain Faucher*

4.10. IMMOBILIÈRE ATLANTIC AMÉNAGEMENT

« L'année 2022 s'inscrit dans la continuité des actions engagées et des fondamentaux développés par Immobilière Atlantic Aménagement pour répondre aux enjeux de son territoire ainsi qu'aux besoins des habitants. Cela s'est traduit par des résultats et des indicateurs de gestion maintenus à des niveaux très satisfaisants mais aussi par la poursuite du déploiement d'une offre conjuguant logements éco-performants, habitat spécifique et services aux locataires. Trois axes stratégiques structurants sous-tendus par une proximité encore renforcée tant avec nos locataires qu'avec nos partenaires institutionnels locaux. Autant de spécificités venues nourrir les premières réflexions du projet *émerGence* visant au rapprochement avec Clairsienne. »

Jean Baptiste Desanlis
Directeur général

Chiffres clés & principaux résultats d'activité

au 31 décembre 2022

Présence territoriale dans six départements :

Charente-Maritime (16), Deux-Sèvres (79), Vienne (86), Gironde (33), Landes (40), Vendée (85).

Patrimoine

- ✓ **18 528 lots gérés**, soit **17 749** logements familiaux, 704 équivalents-logements en foyers, 75 commerces et locaux d'activité.
- ✓ **Évolution du parc :** 401 agréments - 413 mises en chantier - 677 livraisons - 164 ventes HLM.
- ✓ **Performance énergétique des logements :** 86 % d'étiquettes ABCD / 13 % d'étiquettes EFG / NR : 2 %
- ✓ **Investissements** de 101,6 M€ dont 14,1 M€ pour l'amélioration du parc.

Effectif total

- ✓ 294 salariés dont 94 % de l'effectif total en CDI.
- ✓ Jeunes en alternance : 56 % des CDD.
- ✓ 79 embauches en CDI, CDD...

Indicateurs de gestion

- ✓ **Attributions : 2 277** candidatures acceptées dont 1,76 % dans le cadre du DALO.
- ✓ **Aide Personnalisée au Logement :** 48,0 % des locataires du parc conventionné.
- ✓ **Taux de recouvrement :** 99,34 %
- ✓ **Taux de rotation :** 8,92 %
- ✓ **Taux de vacance commerciale** des logements : 0,15 %

Résultats financiers

- ✓ **Chiffre d'affaires :** 103,4 M€
- ✓ **Loyers :** 80,4 M€
- ✓ **Autofinancement net :** 6,2 M€ soit 7,8 % des loyers
- ✓ **Résultat net :** 14,2 M€
- ✓ **Annuités et produits financiers :** 40,2 % des loyers.

2022 en quelques réalisations et actions phares, nos réponses...

... aux besoins des territoires

- ✓ Programmes Action Cœur de Ville à Niort, Bressuire et Châtellerault.
- ✓ Lancement du quartier intergénérationnel de Coulonges : logements labellisés Habitat Seniors Service, reconstruction de l'EHPAD et construction d'une résidence pour les jeunes.
- ✓ Lancement de chantiers bas-carbone d'envergure à Lagord et à La Rochelle de logements passifs.
- ✓ Projet de construction des locaux de l'école Excelia et de logements étudiants à Niort.
- ✓ Programme de renouvellement urbain de Villeneuve-les-Salines, quartier prioritaire de La Rochelle.

... et de leurs habitants

- ✓ Lancement en expérimentation d'Easy Mobil', solution de mobilité urbaine à destination des publics en perte d'autonomie.
- ✓ Lancement de l'Agence Mobile dans une logique d'aller vers et de renforcer la proximité avec nos locataires les plus isolés et éloignés des solutions digitales.
- ✓ Trophée des gardiens de la fédération des ESH : Élias Benbammou de La Rochelle, récompensé dans la catégorie « jeunes espoirs ».
- ✓ Deux projets retenus dans le cadre de l'appel à projets « Hlm accompagnés 2022 » porté par l'État, l'Union Régionale HLM de Nouvelle-Aquitaine et Action Logement, à travers le FNAVDL

Saint-Vincent-de-Tyrosse (40), résidence intergénérationnelle Les Camélias, en Vefa (Nexity ; MOG Architectes avec Lafargue Lapassade Architectes), 41 logements. *©photo.valleau@gmail.com*

Gradignan (33), le Domaine de Castera, 27 logements PLUS-PLAI en Vefa (Nexity, James Augier arch.) livrés en juillet 2022. *© Olivier Panier des Touches*

4.11. CLAIRSIENNE

« Par son ancrage local aux côtés de ses partenaires et de ses locataires, Clairsienne a affirmé son positionnement en tant qu'acteur-clé des territoires.

L'année 2022 a été rythmée par plusieurs temps forts pour le développement et l'activité de Clairsienne : premier lancement en BRS neuf, diversification de l'offre nouvelle avec le logement intermédiaire et spécifique jeune, de nouvelles expertises internalisées en médiation, l'accompagnement social mais également la gestion de réserves foncières. Enfin, moment-clé de la vie de Clairsienne, la structuration du projet *émerGence* marque la volonté de convergence avec Immobilière Atlantic Aménagement pour donner naissance, à moyen terme, à un opérateur local et global de l'habitat néo-aquitain. »

Jean Baptiste Desanlis
Directeur général

Chiffres clés & principaux résultats d'activité

au 31 décembre 2022

Présence territoriale dans six départements :

Gironde (33), Landes (40), Dordogne (44), Charente-Maritime (16), Lot-et-Garonne (47), Pyrénées-Atlantiques (64).

Patrimoine

- ✓ **14 677 lots gérés**, soit **13 380** logements familiaux, 1 228 équivalents-logements en foyers, 69 commerces et locaux d'activité.
- ✓ **Évolution du parc :** 627 agréments - 712 mises en chantier - 589 livraisons - 88 ventes HLM.
- ✓ **Performance énergétique des logements :** 96,6 % d'étiquettes ABCD / 1,6 % d'étiquettes EFG / NR : 1,8 %
- ✓ **Investissements** de 90,1 M€ dont 17,2 M€ pour l'amélioration du parc.

Effectif total

- ✓ 236 salariés dont 95 % de l'effectif total en CDI.
- ✓ Jeunes en alternance : 25 % des CDD.
- ✓ 43 embauches en CDI, CDD, ...

Indicateurs de gestion

- ✓ **Attributions :** 1 316 candidatures acceptées dont 12 % au titre du premier quartile.
- ✓ **Aide Personnalisée au Logement :** 46,0 % des locataires du parc conventionné.
- ✓ **Taux de recouvrement :** 98,92 %
- ✓ **Taux de rotation :** 7,41 %
- ✓ **Taux de vacance commerciale** des logements : 0,79 %

Résultats financiers

- ✓ **Chiffre d'affaires :** 86,6 M€
- ✓ **Loyers :** 65,8 M€
- ✓ **Autofinancement net :** 5,3 M€ soit 8 % des loyers
- ✓ **Résultat net :** 15,3 M€
- ✓ **Annuités et produits financiers :** 53,2 % des loyers.

2022 en quelques réalisations et actions phares, nos réponses...

... aux besoins des territoires

- ✓ Signature d'une convention-cadre avec le Département de la Gironde, le groupe paritaire Action Logement, Domofrance et Énéal pour mieux répondre aux besoins des salariés sur le territoire.
- ✓ Opération mixte dans le cadre du projet Action Cœur de Ville de Mont-de-Marsan sur le site des magasins des Nouvelles Galeries.
- ✓ Mise en place de l'autoconsommation collective électrique dans une résidence sociale inter-générationnelle à Saint-Vincent-de-Tyrosse.
- ✓ Signature des premières réservations BRS dans le neuf pour une opération à Floirac.

... et de leurs habitants

- ✓ Équipements et formations aux outils numériques de locataires seniors dans le cadre d'un partenariat avec l'association « Destination Multimédia » et d'un dispositif financé par la Carsat Aquitaine.

5. LES INFORMATIONS ÉCONOMIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES

5.1. Les évènements postérieurs à la clôture des comptes

Pour information, depuis le 1er février 2023, le taux de rémunération du livret A est fixé à 3 %.

Il n'y a pas d'évènement important postérieur à la date de la clôture de l'exercice susceptible de remettre en cause de façon significative les comptes consolidés du groupe 3F pour l'exercice 2022.

5.2. Les perspectives du groupe 3F en 2023

Au terme de la démarche Raison d'être et de son nouveau Projet d'entreprise qui ont réunis durant l'année 2022, l'ensemble des parties prenantes ; 2023 sera celle de leur déploiement auprès de l'ensemble des acteurs, collaborateurs et partenaires.

Le Projet d'entreprise s'inscrit dans une durée longue, à horizon 2030, avec différentes périodes et des points d'étapes qui permettront de faire le bilan sur les résultats obtenus et de réajuster les projections en fonction de l'actualité politique, des enjeux du logement social et du climat.

La stratégie du groupe 3F se décline en trois axes et deux programmes.

Chaque axe stratégique est une direction qui engage toutes les entités du groupe pour les huit ans à venir, en fixant un cap :

- **Opérateur global :** le groupe 3F, soucieux de sa responsabilité en tant que deuxième opérateur de logement en France, développera sa position d'opérateur, allant de l'aménagement à la gestion locative ou à l'accession et de l'hébergement temporaire au logement intermédiaire.
- **Proximité territoriale** : l'efficience attendue d'un opérateur ayant compétence nationale impose le regroupement de fonctions transversales au niveau du groupe. Aussi, 3F entend défendre une proximité territoriale où l'échelon local déploie ses compétences auprès des élus territoriaux et de l'économie locale.
- **Responsabilité écologique** : les enjeux environnementaux sont désormais aussi essentiels qu'urgents. En cela, la responsabilité écologique du groupe sera une dominante transversale de toutes nos actions futures, tentant d'embrasser la multiplicité des sujets à traiter.

À ces axes stratégiques, se conjuguent deux programmes qui constituent chacun un ensemble cohérent de projets pour appuyer et consolider les axes stratégiques :

- **Se transformer** : un programme interne de transformation, indispensable au groupe pour conduire sa stratégie. Ce programme veillera à transformer les habitudes, les processus et les outils, tout en assurant une juste concertation interne et en revisitant notre promesse collaborateurs.
- **Fragilité et climat** : un programme national de réflexion sociétale visant à concilier les enjeux de fragilité et climat. Véritable instrument au service du groupe et au service de la société française, cette communauté de réflexion devra à la fois nous ouvrir aux débats externes et projeter nos savoirs dans le débat national.

Chaque société du groupe, en adoptant le Projet d'entreprise, déterminera son plan d'actions en fonction des axes et les programmes définis.

Que ce soit pour les axes ou pour les programmes, le groupe entend se fixer des objectifs mesurables pour maintenir le cap général défini par le Projet d'entreprise et examiner les réalisations.

Dans ce cadre, le groupe 3F poursuivra ses missions premières en faveur du logement et des habitants en lien avec les besoins exprimés et les objectifs définis par Action Logement Immobilier tant en termes de développement de l'offre nouvelle que de rénovation et d'accompagnement des locataires.

Le groupe 3F attentif à la diversité des territoires, est engagé à leurs côtés en faveur de leur attractivité.

Après la Normandie et la création de 3F Normanvie en 2022, le rapprochement entre les deux filiales néo aquitaines du groupe, Clairsienne et Immobilière Atlantic Aménagement, est à l'étude.

Par ailleurs, afin de renforcer sa capacité d'intervention dans le Grand Est, il poursuivra la réflexion engagée sur le partenariat entre 3F Grand Est et la société Néolia.

5.3. Les informations financières et comptables

La présentation et méthodes d'évaluation des comptes consolidés

En 2022, un changement de méthodes comptables a été opéré. Il est fait application pour la première année du Règlement ANC N° 2022-05 du 7 octobre 2022 qui complète le règlement comptable spécifique aux organismes de logement social avec un « Chapitre 8 – Les opérations réalisées au moyen d'un bail réel solidaire par les organismes de logement social agréés organismes de foncier solidaire ».

Ce règlement n° 2022-05 porte sur les opérations en BRS visées aux articles L. 255-2, L. 255-3 et L. 443-7 du CCH qui décrivent des schémas dédiés à l'accession à la propriété de logements.

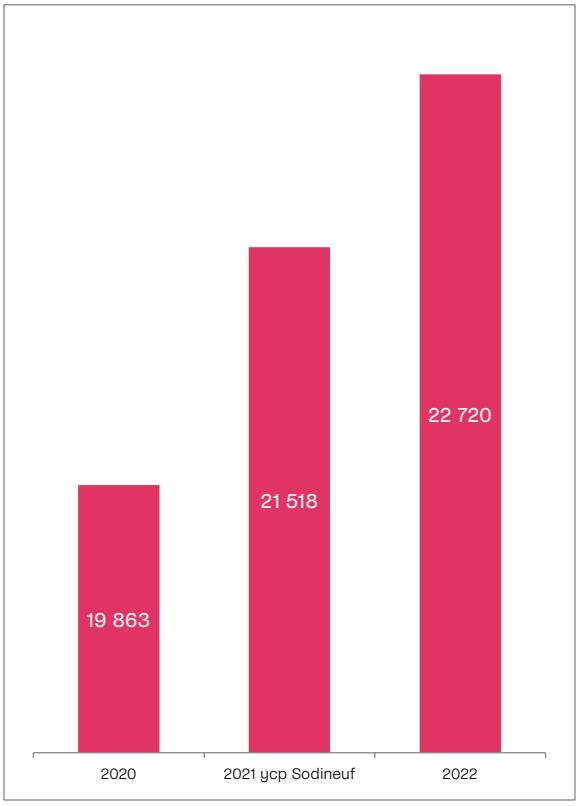
Le bilan

Le total du bilan consolidé s'établit à 22 720 M€ à fin 2022 en augmentation de 5,3 % par rapport à 2021 (+ 1 202 M€).

Les actifs immobilisés représentent 93,8 % de l'actif, ils sont constitués essentiellement d'immobilisations corporelles (21 123 M€), dans lesquelles on retrouve les terrains et immeubles de rapport et des immobilisations en cours.

Les capitaux propres s'élèvent au 31 décembre 2022 à 8 348 M€ et représentent 36,7 % du passif. Les dettes atteignent 14 159 M€ et sont composées essentiellement d'emprunts.

| Total du bilan (M€)



Les loyers et le chiffre d'affaires

En plus des loyers, le chiffre d'affaires inclut les charges locatives et le chiffre d'affaires accession.

Pour 2022, le chiffre d'affaires s'élève à 1 925 M€ soit une progression de + 7,64 % par rapport à 2021.

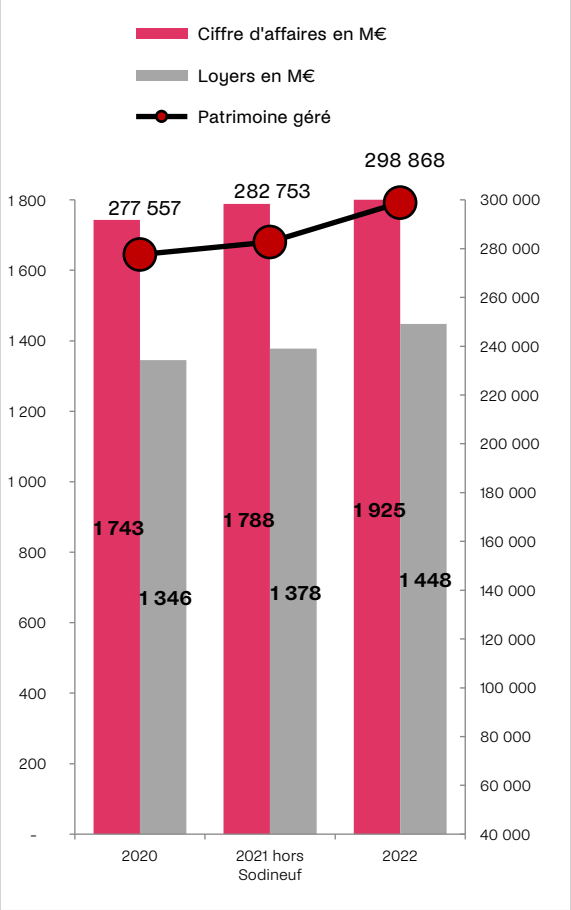
Les loyers 2022 représentent 1 448,1 M€ en progression de 5,1 % par rapport à 2021 (+ 70,3 M€). Cette progression est due notamment à l'intégration du patrimoine de Sodineuf (les loyers de ces lots n'étaient pas consolidés en 2021).

Le périmètre constant progresse de 2,2 % en raison de l'augmentation générale des loyers conventionnés de 0,42 % au 1er janvier 2022, des livraisons et l'acquisition de nouveaux logements, il est minoré par les cessions et les démolitions.

Le montant des charges locatives récupérées (399,5 M€ en 2022) a augmenté de 39,7 M€ du fait d'une forte inflation des charges notamment sur la partie énergie et de l'intégration du patrimoine de Sodineuf.

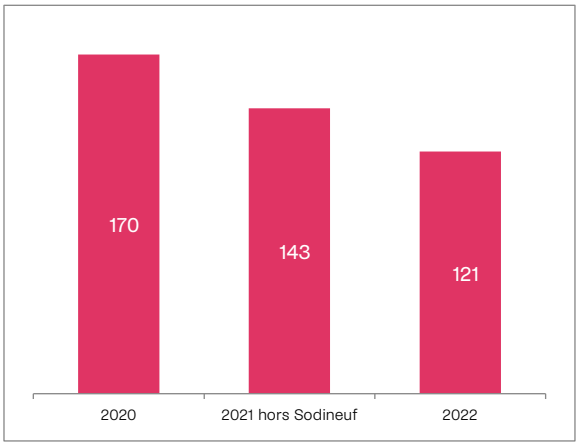
Le chiffre d'affaires accession s'établit à 68,3 M€ soit 27,3 M€ de plus qu'en 2021 notamment avec + 14,9 M€ sur 3FNL et + 7,5 M€ sur IAA.

| Évolution du chiffre d'affaires, des loyers et du patrimoine



L'autofinancement

| Autofinancement net (M€)



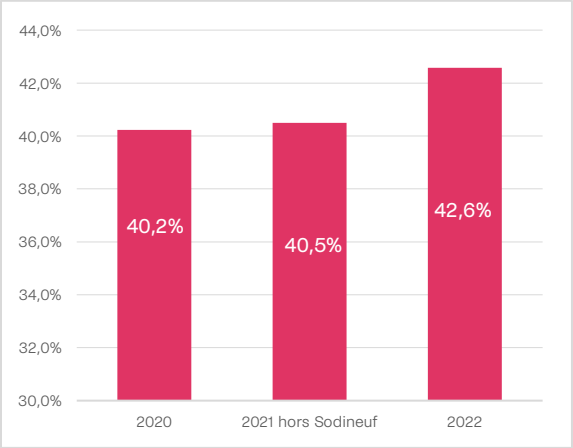
L'autofinancement net intègre les produits et charges exceptionnels ainsi que l'impôt sur les sociétés.

Il s'établit à 121,5 M€ (8,4 % des loyers) contre 143,0 M€ en 2021 (10,4 % des loyers).

L'augmentation du coût des annuités d'emprunts s'explique par :

- les annuités d'emprunts représentent 42,6 % des loyers en 2022 contre 40,5 % en 2021 ;
- avec 621,3 M€ comptabilisés en 2022 elles progressent de 65,1 M€ par rapport à 2021 et de 48,8 M€ à périmètre constant (16,3 M€ avaient été comptabilisés en annuité d'emprunts par Sodineuf en 2021) ;
- à périmètre constant, les amortissements d'emprunts quant à eux, ont progressé de 11,2 M€ (+ 2,5 %) par rapport à 2021 en raison de l'augmentation globale de l'endettement du groupe ;
- les intérêts d'emprunts, ont de leur côté crû de 37,6 M€ à périmètre constant soit une augmentation de plus de 30 % en un an en raison des deux remontées successives des taux du livret A : de 1 % en février contre 0,5 % précédemment puis de 2 % à compter d'août 2022.

| Les annuités d'emprunts rapportées aux loyers (en %, nettes des produits financiers)



Dans un contexte de forte inflation, la diminution de l'autofinancement net aurait pu être plus importante sans une maîtrise avisée des charges.

En 2022, la marge brute locative représente 78,1 % des loyers quittancés (78,3 % en 2021).

Les impôts et taxes, constitués essentiellement des taxes foncières, ont continué à augmenter fortement à 2022 et pèsent 157,8 M€ dans les charges supportées par le groupe.

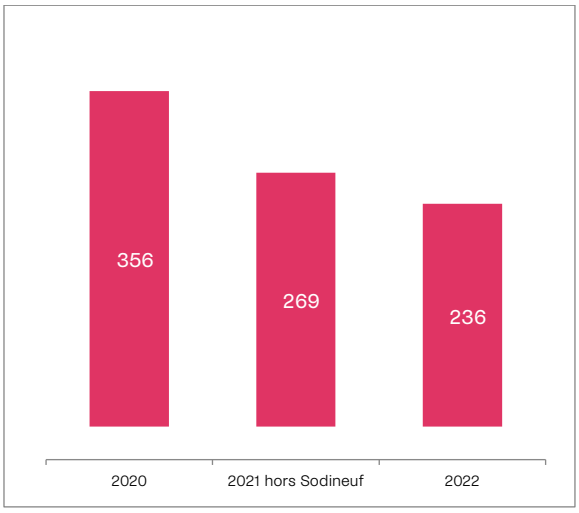
Ils représentent 10,9 % des loyers à fin 2022 contre 10,6 % en 2021.

Par ailleurs, d'autres recettes ont pu être engrangées :

- les ventes de Certificats d'Économie d'Énergie ont rapporté 22 M€ soit 12,8 M€ de plus que l'an dernier (12,4 M€ en intégrant le réel 2021 de Sodineuf) ;
- avec 10,3 M€ de dégrèvements d'impôts de plus qu'en 2021, le montant total des dégrèvements obtenus s'élève à 35,6 M€ en 2022. Toutefois, il est rapporté à + 8,2 M€ si on réintègre le réel de Sodineuf à 2021.

Le résultat net

| Le résultat net (en M€)



Le résultat net consolidé est de 235,9 M€, en diminution de 33,4 M€ par rapport à 2021, et de 41,4 M€ à périmètre constant.

Le résultat d'exploitation s'élève à 161,2 M€, en augmentation de 6,1 M€ par rapport à 2021.

Outre l'évolution des éléments d'exploitation mentionnés ci-dessus, les amortissements techniques ont progressé plus rapidement en montant (+ 43,0 M€ soit + 8,0 %) que les amortissements des emprunts locatifs (+ 24,4 M€ soit + 5,6 %)

Les dotations nettes aux provisions d'exploitation représentent un produit de 4,8 M€ en 2022 contre une charge de 13,8 M€ en 2021.

Avec la remontée des taux d'intérêts, la provision retraite a fait l'objet d'une reprise de 10,9 M€ en 2022 alors qu'en 2021, elle avait été dotée de 0,2 M€.

La provision Gros Entretien a continué à être dotée à hauteur de 5,7 M€, contre 10,4 M€ en 2021.

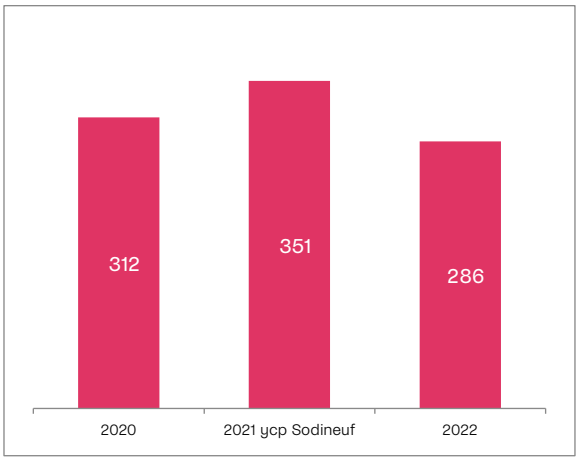
Le résultat financier, principalement constitué des intérêts d'emprunts, a été fortement impacté par la hausse progressive du taux du livret A en 2022. Le résultat financier s'établit à -162,3 M€, soit une charge supérieure de 35,4 M€ à 2021 (32,3 M€ à iso périmètre).

Le résultat exceptionnel s'élève à 237,6 M€ en 2022. Il a diminué de 4,4 M€ par rapport à 2021 et de 10,7 M€ à périmètre constant.

Outre les éléments déjà expliqués, précisons ici que la marge enregistrée sur les ventes HLM (158,3 M€ en 2022) a diminué de 11,9 M€ par rapport l'an dernier en raison de la baisse des volumes vendus notamment à l'ONV.

La trésorerie

| La trésorerie (en M€)



À fin 2022, la trésorerie du groupe 3F s'élève à 286 M€, en diminution de 65 M€ par rapport à fin 2021.

La trésorerie au logement ressort à près de 1 000 €.

Les comptes de résultat et le bilan

| Le compte de résultat budgétaire

En milliers d'euros	Réel 2021	Réel 2022	Réel 2022 / Réel 2021 K€	%
Loyers quittancés	1 377 821	1 448 148	70 327	*5,1%*
Autres produits locatifs	7 954	7 367	-587	*-7,4%*
Pertes sur créances irrécouvrables	-19 143	-20 188	-1 045	*5,5%*
Écarts sur charges récupérables	-11 925	-16 015	-4 090	*34,3%*
Produits locatifs nets	**1 354 707**	**1 419 312**	**64 605**	***4,8%***
Frais de personnel de proximité NR	-45 283	-45 758	-475	*1,0%*
Charges externes de gestion locative NR	**-147 155**	**-153 403**	**-6 248**	***4,2%***
État des lieux nets	*-42 867*	*-42 781*	*86*	*-0,2%*
Entretien-réparations	*-33 777*	*-36 859*	*-3 082*	*9,1%*
Autres charges externes de gestion locative	*-70 510*	*-73 763*	*-3 253*	*4,6%*
Gros entretien locatif	-79 835	-85 641	-5 805	*7,3%*
Surcoût travaux amiante	-3 311	-3 124	187	*-5,7%*
Charges brutes locatives	**-275 585**	**-287 926**	**-12 341**	***4,5%***
Marge brute locative	**1 079 122**	**1 131 387**	**52 264**	***4,8%***
Impôts et taxes	-145 830	-157 841	-12 010	*8,2%*
Annuités d'emprunts	**-556 236**	**-621 327**	**-65 091**	***11,7%***
Intérêts des emprunts bruts	*-124 972*	*-167 057*	*-42 084*	*33,7%*
Intérêts compensateurs	*-582*	*-264*	*318*	*-54,6%*
Intérêts immobilisés	*4 348*	*5 391*	*1 043*	*24,0%*
Amortissement des emprunts locatifs	*-435 029*	*-459 397*	*-24 368*	*5,6%*
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM	872	874	2	*0,2%*
Autres produits divers	30 522	35 554	5 032	*16,5%*
Frais de personnel administratifs	-183 822	-192 675	-8 853	*4,8%*
Coûts administratifs et de structure	**-42 016**	**-45 461**	**-3 445**	***8,2%***
Charges externes administratives et de structure	*-42 155*	*-45 461*	*-3 305*	*7,8%*
Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM	*140*	*0*	*-139*	*-99,8%*
Autres charges diverses	-3 971	-4 513	-542	*13,7%*
Autres charges et produits de gestion courante	0	-1 269	-1 269	
Cotisations CGLLS et ANCOLS	-32 556	-34 293	-1 737	*5,3%*
Produits financiers nets	-1 907	4 799	6 706	*-351,7%*
Autres charges sur l'autofinancement	**-934 944**	**-1 016 152**	**-81 208**	***8,7%***
Autofinancement courant	**144 179**	**115 235**	**-28 944**	***-20,1%***
Eléments exceptionnels de l'autofinancement	-235	6 824	7 059	*-3005,0%*
IS	-928	-596	333	*-35,8%*
Autofinancement net	**143 016**	**121 463**	**-21 552**	***-15,1%***
(Amortissement des emprunts locatifs)	435 029	459 397	24 368	*5,6%*
Variation du stock d'intérêts compensateurs	582	272	-309	*-53,2%*
Amortissements techniques	-537 686	-580 708	-43 023	*8,0%*
Amortissements exceptionnels	-2 228	-3 143	-915	*41,1%*
Pertes sur remplacement ou démolitions	-5 767	-7 065	-1 298	*22,5%*
Reprise sur subvention d'investissement	73 543	75 966	2 424	*3,3%*
Marge sur ventes d'actifs	**174 240**	**160 679**	**-13 561**	***-7,8%***
Marge sur ventes aux locataires	170 197	158 328	*-11 868*	*-7,0%*
Marge sur autres ventes d'actifs	4 044	2 351	*-1 693*	*-41,9%*
Dotations nettes aux provisions d'exploitation	**-13 808**	**4 784**	**18 592**	**-134,7%**
Dotation nette de provisions clients	405	184	*-221*	*-54,6%*
Dotation nette de provisions pour gros entretien	-10 412	-5 716	*4 696*	*-45,1%*
Dotation nette à la provision retraite	-238	10 930	*11 168*	*-4 690,0%*
Dot. nettes aux autres provisions d'exploitation	-3 563	-612	*2 950*	*-82,8%*
Dot. Nettes aux provisions financières	-22	-71	*-49*	*221,5%*
Dot. Nettes aux provisions exceptionnelles	2 432	4 324	*1 892*	*77,8%*
Résultat net **	**269 332**	**235 899**	**-33 433**	***-12,4%***

| Bilan actif

Au 31 décembre 2022, en milliers d'euros	2022 Net	2021 Net
Immobilisations incorporelles :	**127 726**	**127 209**
Baux	110 794	108 325
Autres	16 931	18 883
Immobilisations corporelles :	**18 513 293**	**17 598 560**
Terrains	4 319 951	4 050 490
Immeubles de rapport	14 133 433	13 478 792
Travaux d'amélioration	-	-
Autres immobilisations corporelles	59 908	69 278
Immobilisations corporelles en cours	**2 610 017**	**2 342 284**
Terrains	1 456 152	1 224 220
Immeubles de rapport	870 378	807 996
Travaux d'amélioration	237 632	280 478
Acomptes terrains	45 854	29 591
Immobilisations financières :	**48 981**	**47 648**
Participations, parts sociales et créances	22 655	24 582
Prêts accédants	170	177
Autres prêts et divers	26 156	22 889
Total actif immobilisé	**21 300 016**	**20 115 701**
Stocks et en cours	259 750	242 137
Quittancement non exigible	-	-
Créances locataires et acquéreurs	214 192	187 976
Subventions à recevoir	437 155	408 112
Autres créances diverses	195 157	172 915
Valeurs mobilières de placement	5 249	5 180
Disponibilités, placements et comptes rémunérés	306 346	383 332
Total actif circulant	**1 417 849**	**1 399 652**
Comptes de régularisation actif	1 819	2 676
Total actif	**22 719 684**	**21 518 028**

| Bilan passif

Au 31 décembre 2022, en milliers d'euros	2022	2021
Capital	483 364	432 504
Réserves Société Mère	4 700 840	4 563 608
Réserves consolidées des filiales	2 595 973	2 429 063
Résultat consolidé - part du Groupe	218 098	249 614
Total capital et réserves - part du Groupe	**7 998 275**	**7 674 788**
Intérêts minoritaires sur Réserves	331 937	321 245
Intérêts minoritaires sur Résultat	17 802	19 718
Total capitaux propres	**8 348 014**	**8 015 751**
Provisions pour gros entretien	58 603	58 451
Provisions pour risques et autres charges	87 094	104 267
Total provisions pour risques et charges	**145 696**	**162 718**
Emprunts	13 221 376	12 478 453
Intérêts courus non échus	95 862	62 950
Concours bancaires courants	25 779	37 943
Dépôts et cautionnements reçus	117 767	114 049
Autres dettes	698 095	602 253
Total dettes	**14 158 879**	**13 295 647**
Comptes de régularisation passif	67 094	43 911
Total passif	**22 719 684**	**21 518 028**

En milliers d'euros	2022	2021
Ventes	68 312	40 997
Loyers	1 448 148	1 377 821
Récupération de charges locatives	399 493	359 747
Prestations de services	9 219	9 926
Chiffre d'Affaires	**1 925 172**	**1 788 492**
Autres produits et transferts de charges	84 119	68 200
Achats stockés et variations de stocks	-61 076	-29 510
Achats de fournitures et produits	-142 860	-129 880
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	-249 561	-222 593
Gros entretien	-139 174	-133 370
Autres services extérieurs	-137 810	-127 486
Frais de personnel	-274 749	-264 752
Impôts et taxes foncières	-240 591	-218 690
Dotations aux amortissements techniques	-580 708	-537 686
Dotation nette aux provisions d'exploitation	4 784	-13 808
Pertes sur créances irrécouvrables	-20 188	-19 143
Autres charges de gestion courante	-6 118	-4 599
Résultat d'exploitation	**161 240**	**155 176**
Produits financiers nets	5 071	-1 816
Intérêts des emprunts	-167 329	-125 064
Dotations nettes aux provisions financières	-63	-22
Résultat financier	**- 162 321**	**- 126 901**
Marge sur cessions d'actifs	159 257	174 068
Pertes sur remplacements ou démolitions	-5 997	-5 838
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels	-2 928	-5 072
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles	4 109	5 277
Reprises sur subventions	76 321	73 786
Autres charges et produits exceptionnels	6 815	-235
Résultat exceptionnel	**237 577**	**241 986**
Impôt sur les Sociétés	-596	-928
Résultat net	**235 899**	**269 332**

5.4. 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 spécifique.

IMMOBILIÈRE 3F

SON ACTIVITÉ ET SES RÉSULTATS AU 31 DÉCEMBRE 2022

PREMIER ACTEUR DU LOGEMENT SOCIAL EN ÎLE-DE-FRANCE

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

Implantée exclusivement en Île-de-France, Immobilière 3F, société anonyme d'HLM est la holding du groupe 3F.

I3F est présente dans sept départements : Paris (75), les Yvelines (78), le Val-de-Marne (94), le Val d'Oise (95), les Hauts-de-Seine (92), l'Essonne (91), la Seine-Saint-Denis (93) ; à l'exception du département de la Seine-et-Marne dont le patrimoine est géré par sa filiale 3F Seine-et-Marne.

Ses équipes sont réparties sur huit sites, entre les sept agences départementales et le siège social du groupe 3F.

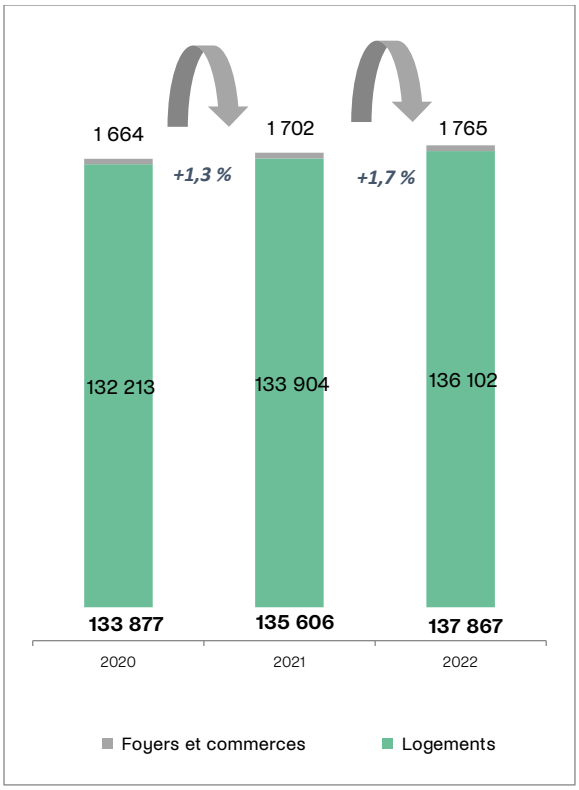
- 2 618 collaborateurs dont 92,66 % CDI
- 133 jeunes de moins de 25 ans embauchés dans l'année dont 49 en alternance
- 209 personnes en mobilité de poste dont 35 promotions
- 53 % de femmes cadres et cadres supérieurs.

1.1. Le patrimoine

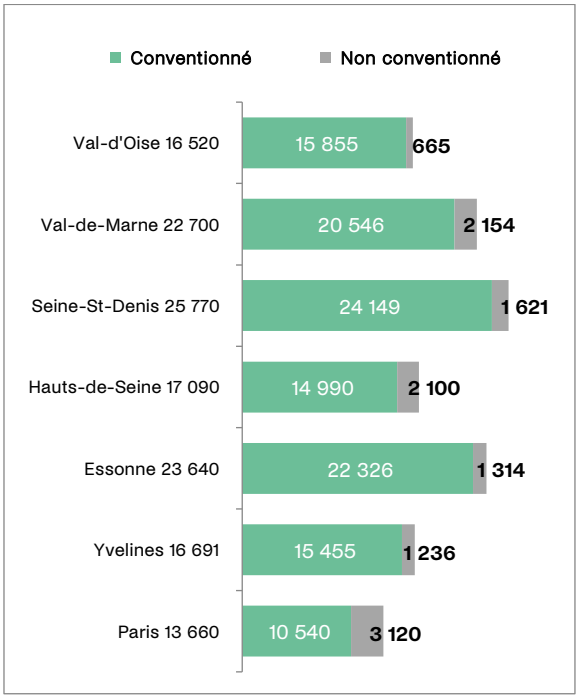
Au 31 décembre 2022 :

- le parc d'Immobilière 3F en Île-de-France a augmenté de 2 261 lots, soit 1,7 %.
- Parmi les 137 867 lots gérés, 136 102 sont des logements familiaux.
- 1 283 sont gérés pour le compte de l'ONV, via un mandat de gestion.

| L'évolution du patrimoine d'Immobilière 3F en Île-de-France



| Répartition par département du patrimoine de 136 102 logements familiaux d'Immobilière 3F en Île-de-France



1.2. Les investissements

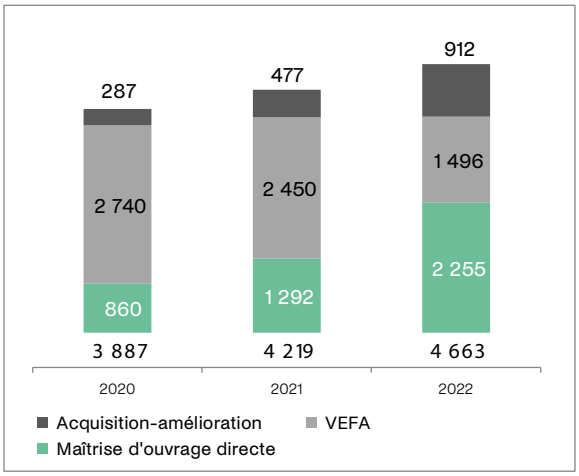
L'investissement global

En 2022, les investissements d'Immobilière 3F représentent 1,24 fois le montant des loyers quittancés.

Le montant total des travaux immobilisés a augmenté de 8,8 % et s'élève à 925 M€, répartis entre les travaux de promotion, à 777 M€ (+ 105 M€ soit + 16 %) et ceux d'amélioration du parc à 149 M€ (- 31 M€ soit – 17 %).

Le développement

| Engagements fonciers par nature d'investissement



- Avec 4 663 logements supplémentaires, les engagements fonciers augmentent de 10,5 %.

  La part des engagements en maîtrise d'ouvrage directe (MOD) augmente très fortement (+ 75 %), de même que celle des acquisitions-améliorations (AA ; + 91 %) tandis que celle en vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) diminue (- 39 %).

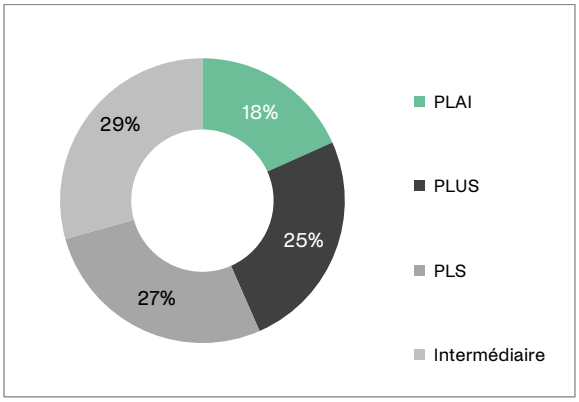
  Les Vefa représentent 32 % du total des engagements de l'année.

- 159 opérations dans 85 communes d'Île-de-France (hors Seine-et-Marne) ont été engagées en 2022.

  Le département de la Seine-Saint-Denis reste le secteur le plus important en termes de développement (23 %). L'Essonne représente 18 % du total, suivi des départements des Yvelines, du Val-de-Marne (15 %) et du Val-d'Oise (14 %).

- La taille des opérations est de 29 logements en moyenne par opération.

| Agréments par catégorie d'opération (hors accession)

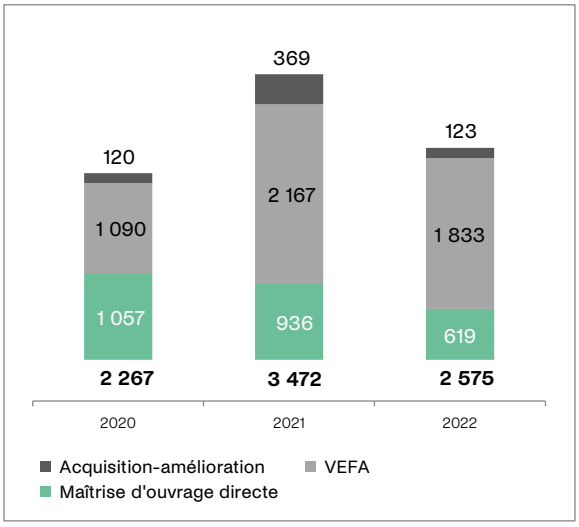


En 2022, les agréments obtenus sont en hausse par rapport à 2021 (+ 14 %). Ils représentent 3 961 logements à venir, répartis dans les sept départements franciliens d'implantation.

La part des logements intermédiaires a diminué. Elle représente 29 % du total, alors que celle des PLS a augmenté, celles des PLAI et PLUS restant stables.

Les PLAI représentent 18 % du total, les PLUS 25 % et les PLS 27 %.

| Mises en chantier par nature d'investissement



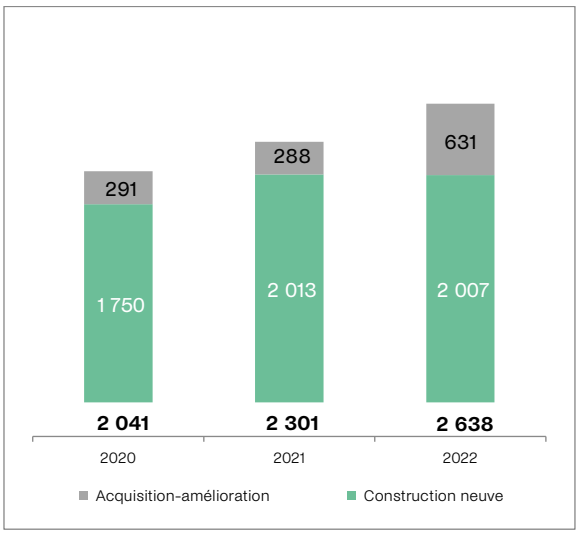
Quel que soit le mode de production, Vefa, MOD et AA, avec 2 575 logements initiés, les mises en chantier ont diminué de 26 % cette année.

97 opérations ont été mises en chantier en 2022.

Si leur nombre est en hausse par rapport à 2021, la taille moyenne des opérations est en nette baisse et s'établit à 26 logements contre 34 logements l'année précédente.

Impactés par le contexte sanitaire en 2020-2021, les chantiers sont à nouveau éprouvés par le conflit en Ukraine. En effet, nos fournisseurs sont confrontés à une pénurie des matériaux et une hausse des prix de l'énergie qui fragilisent leurs situations et entraînent les retards conséquents constatés.

| Entrées en gestion par typologie



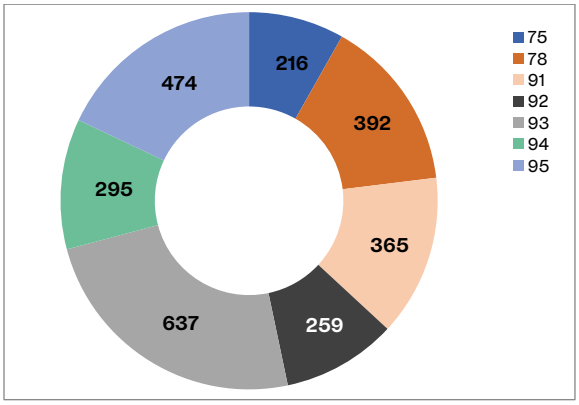
Rueil-Malmaison (92), ZAC de l'Arsenal, 44 logements PLUS-PLAI-PLS en Vefa, promoteur Woodeum, livrés en mai 2022.

Noisy-le-Grand (93), résidence intergénérationnelle de 72 logements PLUS-PLAI-PLS, en MOD (Gerin-Jean arch.), livrée en juin 2022.

En 2022, 2 638 lots ont été mis en exploitation, (+ 15 %).

Les opérations en acquisition-amélioration ont plus que doublé pendant la période (+ 54 %).

| Entrées en gestion par département



Sur les 2 638 logements entrés en gestion cette année, plus de la moitié de cette nouvelle offre est située dans trois des sept départements franciliens : 24 % des logements en Seine-Saint-Denis (93), 18 % dans le Val-de-Marne (94), 15 % dans les Yvelines (78) et 14 % en Essonne (91).

À noter les livraisons en 2022 de quelques opérations remarquables et remarquées en raison de leur procédé de construction hors site particulièrement innovant, des matériaux employés biosourcés notamment, et aussi par la qualité du site et ses enjeux de biodiversité ou de patrimoine pris en compte, à Rueil-Malmaison, ZAC de l'Arsenal, au Vésinet, ZAC de la Princesse, à Noisy-le-Grand, Zac du Clos d'Ambert, ou encore au Raincy où l'opération du 46 bis avenue Thiers a été nominée à l'Équerre d'Argent. .

L'entretien et la rénovation du parc

En 2022, l'entretien et l'amélioration du parc ont également été marqués par un contexte géopolitique venu impacter à la hausse les prix des matières premières et de l'énergie, et les délais d'approvisionnement des matériaux ; s'en est suivie une forte croissance des index BTP et des productions industrielles réduites.

Malgré cela, les volumes de logements réhabilités, résidentialisés ou déconstruits, mis en chantier en 2022 ont nettement augmenté par rapport à 2021, avec un investissement de près de 149 M€.

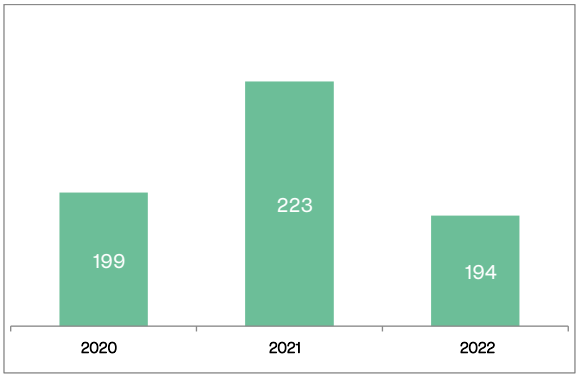
Par ailleurs, 45 M€ ont été investis dans les charges de gros entretien et de garantie totale soit un investissement global de 194 M€.

3 634 logements ont fait l'objet de réhabilitation dont 3 237 logements de réhabilitation thermique, parmi lesquels 862 logements étaient classés en étiquettes DPE E, F et G.

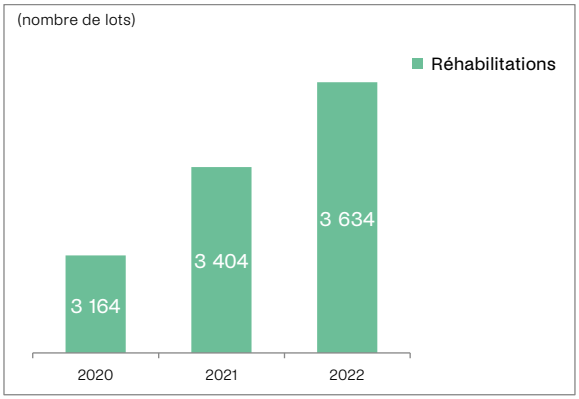
Pour ces opérations de réhabilitation thermique, Immobilière 3F affiche un volontarisme en termes de transition climatique, avec notamment un recours aux isolants biosourcés et une volonté de décarbonation du vecteur énergétique pour réduire la dépendance aux énergies fossiles.

Par ailleurs, 1 328 logements ont bénéficié de travaux de résidentialisation et la déconstruction de 427 logements a débuté.

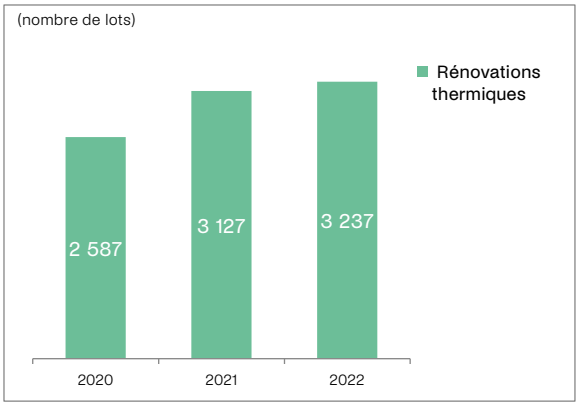
| Amélioration et gros entretien du patrimoine (en M€)



| Mises en chantier de réhabilitation



| Mises en chantier de réhabilitation thermique



Le renouvellement urbain

L'année 2022 a été marquée par l'examen de la totalité des projets franciliens par l'ANRU et ses partenaires. L'ensemble des projets sont en phase opérationnelle.

La première démolition des 184 logements des Anciennes Beaudottes, à Sevran (93), a débuté en toute fin d'année. C'est une étape importante pour ce PRU le plus porteur de démolitions pour Immobilière 3F.

En parallèle, des réhabilitations importantes continuent à Garges-lès-Gonesse (95) et Sevran (93) où les premières phases de résidentialisation ont commencé afin de répondre sans délai aux attentes d'amélioration de l'habitat.

La requalification urbaine se poursuit également hors ANRU avec le projet ambitieux au Pavé Blanc à Clamart (92).

Par ailleurs, 2022 a également été marquée par la mobilisation d'Immobilière 3F dans le dispositif Plan Initiatives Copropriétés, soutenu par Action Logement au travers de son PIV copropriétés. I3F a été ainsi désigné lauréat à Clichy-sous-Bois, pour la reprise en acquisition-amélioration de 110 logements de la copropriété du Chêne Pointu. Cette désignation a été rendue possible grâce à un travail en mode projet en réponse à l'appel à manifestation d'intérêt lancé par l'EPFIF.

La poursuite et la stabilisation des projets urbains, en ANRU, hors ANRU ou dans les copropriétés dégradées, constituent les objectifs principaux des équipes Renouvellement Urbain.

1.3. Les commerces et locaux d'activité

Au 31 décembre 2022, avec 1 518 locaux d'activité (+ 4,8 %) dont 79 nouveaux locaux livrés dans l'année (13 neufs et 66 acquis), I3F soutient l'activité économique au bénéfice des habitants et des commerces de proximité.

En 2022, 40 baux ont été signés. Cependant, l'activité commerciale est fragilisée par le contexte économique et géopolitique qui a freiné les perspectives de reprise d'activité, et la hausse des taux d'intérêt qui rend plus difficile l'obtention de financements par les candidats preneurs.

À partir du deuxième semestre, la loi du 16 août 2022 concernant les mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat, a plafonné la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC), les recettes de l'activité ont augmenté de 4,3 % en raison des nouveaux locaux pris à bail notamment.

Ainsi, les loyers et indemnités d'occupation de l'année 2022 s'élèvent à 27,76 M€ pour les locaux commerciaux et professionnels (26,61 M€ en 2021).

1.4. L'accession sociale à la propriété

La vente de patrimoines anciens

En 2022, 520 actes authentiques ont été signés dans les départements d'Île-de-France (hors Seine-et-Marne) avec 207 logements vendus à l'Opérateur National de Ventes Action Logement (ONV).

Bien que le volume des ventes aux locataires soit proche de celui réalisé en 2021, le chiffre d'affaires généré est supérieur. Les ventes en bloc réalisées auprès de l'ONV, ont baissé de 42 % soit 149 ventes de moins avec 207 logements vendus contre 356 en 2021.

Depuis 2009, Immobilière 3F met en vente des logements de son parc pour permettre aux locataires qui le souhaitent de devenir propriétaires dans le parc HLM. Ce qui lui permet également d'accroître ses fonds propres en vue de construire davantage de logements pour satisfaire aux besoins croissants de logements locatifs à loyers maîtrisés.

Au 31 décembre 2022, il restait 3 749 logements sur les quelques 10 800 unités mises en vente en Île-de-France soit un taux d'écoulement moyen d'environ 65 %.

Le rythme de libération des logements du patrimoine en vente est resté faible en 2022, malgré une politique de mobilité active (73 mobilités pour vente en 2022). Ce faible rythme de libération a également été observé en 2020 et 2021 et est directement corrélé au taux de rotation observé ; en chute cette année encore.

En 2022, Immobilière 3F demeure l'organisme de logement social qui réalise en Île-de-France le plus grand nombre de cessions de logements anciens aux locataires du parc social, directement ou via l'ONV.

Les cessions directes :
- 45 % des ventes ont bénéficié à des locataires 3F,
- et plus globalement à 66 % à des locataires HLM.

Cette politique continue à remplir pleinement son rôle en matière de parcours résidentiel. Cependant, effet de la loi ELAN et de la conjoncture économique participant à l'envolée des prix du marché immobilier, les ventes réalisées auprès d'acheteurs du privé sous plafonds ont augmenté en 2022, ils représentent 34 % des acquéreurs contre 21 % en 2021.

Côté financement, la hausse des taux d'emprunt couplée à un taux d'usure contraint et à un contexte de forte inflation a limité la capacité d'achat immobilier de certains ménages, en particulier des locataires du logement social. Le Prêt à Taux Zéro et le prêt Accession + d'Action Logement ont joué un rôle solvabilisateur. Pour autant, un allongement des délais d'instruction des demandes de prêt et une augmentation des désistements (16,8 % contre 14,21 % en 2021) a pu être observé tout au long de l'année.

L'accession sociale à la propriété dans le neuf

3F Accession

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

L'activité s'est déroulée dans un contexte complexe en début d'année 2022 : inflation, pénuries, hausse des taux d'intérêts et stock de logements à vendre faible (95 logements).

Cependant, le niveau des réservations de logement en Île-de-France a résisté avec une baisse limitée à 3 %, avec 229 contrats de réservations en 2022 contre 236 en 2021.

Ce maintien est dû à la mise en commercialisation de huit nouveaux programmes pour 254 logements sur les quatre derniers mois de l'année.

En matière d'actes authentiques, 170 signatures ont été comptabilisées, avec une augmentation de 27 % : 79 en vente en l'état futur d'achèvement (Vefa), 15 en bail réel solidaire (BRS) et 76 en prêt social de location-accession (PSLA). De plus, il y a eu 16 levées d'options sur des anciens programmes en Location-Accession.

Au cours de l'année, 197 logements ont été mis en chantier (+ 85 %) et 127 logements ont été livrés aux clients (- 23 %). Parallèlement, les permis de construire de 239 nouveaux logements ont été demandés pour une commercialisation en 2023 et viendront s'ajouter au stock de 174 logements en vente au 31 décembre 2022.

Immobilière 3F

Parmi les résultats ci-dessus, 146 réservations, 95 actes et 10 levées d'options ont été réalisées par Immobilière 3F.

La totalité des acheteurs de logements neufs d'Immobilière 3F sont des primo-accédants :

- 31 % sont des locataires du logement social dont 20 % locataires du groupe 3F
- 11 % locataires d'autres bailleurs.
- 20 % sont des personnes hébergées.
- 49 % viennent du parc privé.
- L'âge moyen des acquéreurs est de 36 ans.
- Tous les accédants avaient des revenus inférieurs aux plafonds de l'accession sociale à la propriété, dont 74 % ayant des revenus inférieurs aux plafonds PLUS.
- La garantie de rachat et de relogement a été octroyée à l'intégralité des dossiers.

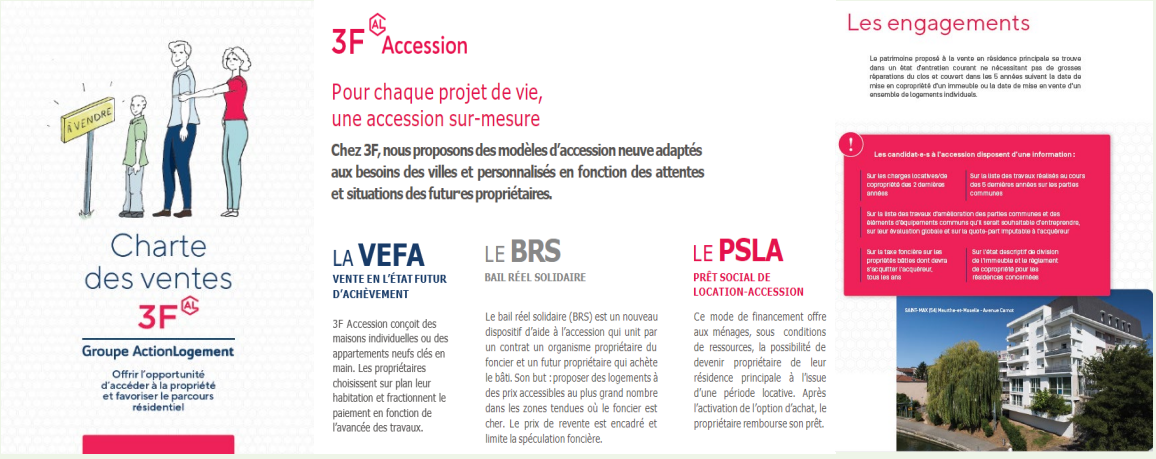
Pour Immobilière 3F, 140 logements ont été mis en chantier (+ 73 %) et 83 logements ont été livrés (+ 75 %). En matière de commercialisation, 6 nouveaux programmes ont été lancés pour 120 logements :

- Orsay, « Aquarelle » : 50 logements collectifs en PSLA et 14 en VEFA 20 %
- Plaisir « Piétra » : 21 logements collectifs en BRS
- Santeny, « Résidence Santerra » : 10 logements collectifs en PSLA
- Saintry, « Jardin en Seine » : 6 logements collectifs et 8 logements individuels en PSLA
- Arcueil, « Coté Arche » : 11 logements collectifs en PSLA.

Le rapport d'activité accession

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), le rapport sur l'activité d'accession pour l'exercice 2022 est inclus au présent rapport de gestion (annexe 3).

FOCUS **Charte des ventes 3F**



FOCUS **Livret d'accueil pour les nouveaux propriétaires**

Afin de répondre au mieux aux attentes des nouveaux propriétaires, les équipes de la Direction de l'Accession ont élaboré un Livret d'Accueil 3F Accession.

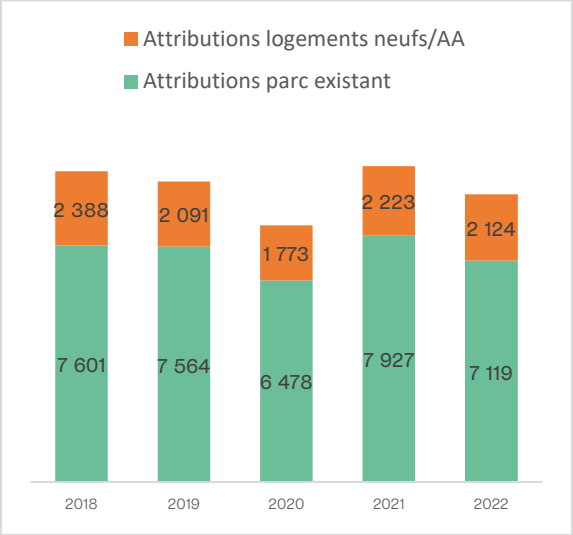
Ce livret, conçu comme un véritable aide-mémoire didactique, est entièrement personnalisable par les équipes pour s'adapter aux caractéristiques de l'opération livrée. Côté conseil, il rappelle comment bien gérer son logement en tant que nouveau propriétaire et rappelle toutes les garanties légales auxquelles il a droit. Sans oublier de communiquer les coordonnées de notre Service Après-Vente !

1.5. **Les attributions**

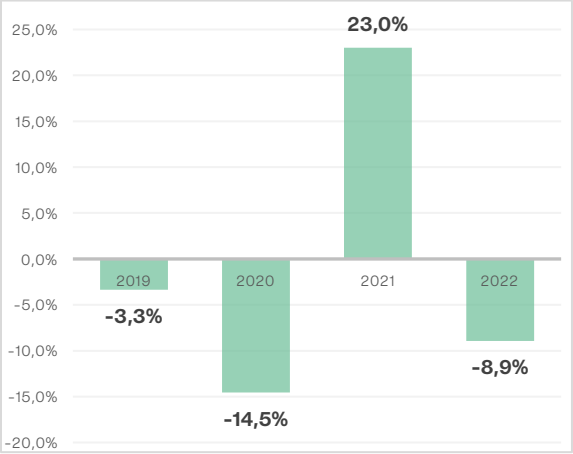
L'année 2022 est marquée par une baisse des attributions tant sur l'offre nouvelle que sur le patrimoine existant avec une diminution de 8,9 % de logements attribués entre 2022 et 2021.

Cet écart s'explique par la diminution du nombre de logements libérés dans le parc ancien (- 6 %) et le tassement du nombre de logements neufs en commercialisation (- 4 %) par rapport à 2021.

| Nombre d'attributions dans les parcs existants et nouveaux.

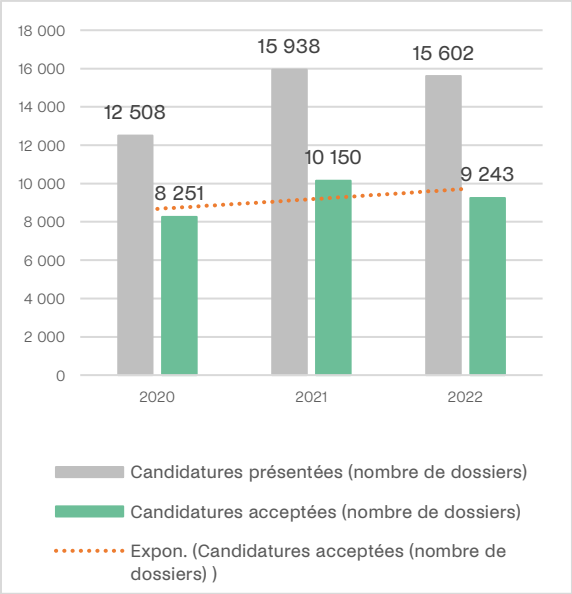


| Variations du nombre d'attributions par an



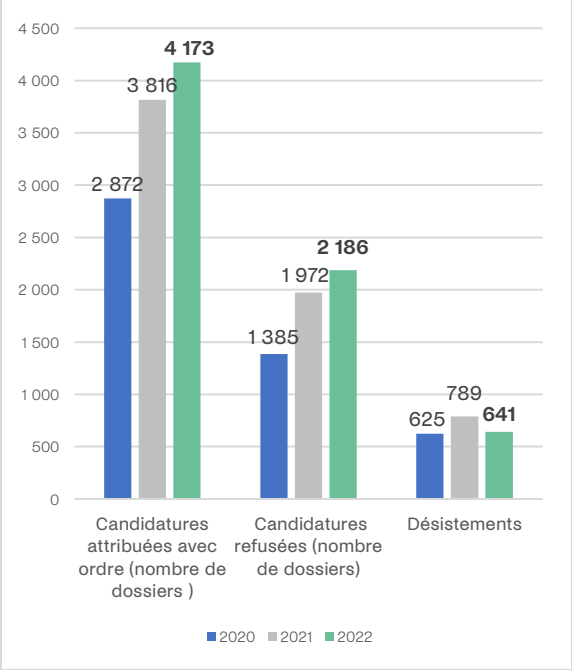
En 2022, les commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) d'Immobilière 3F ont accepté 9 243 candidatures contre 10 150 en 2021.

| Nombre de dossiers présentés et acceptés sur le patrimoine d'Immobilière 3F

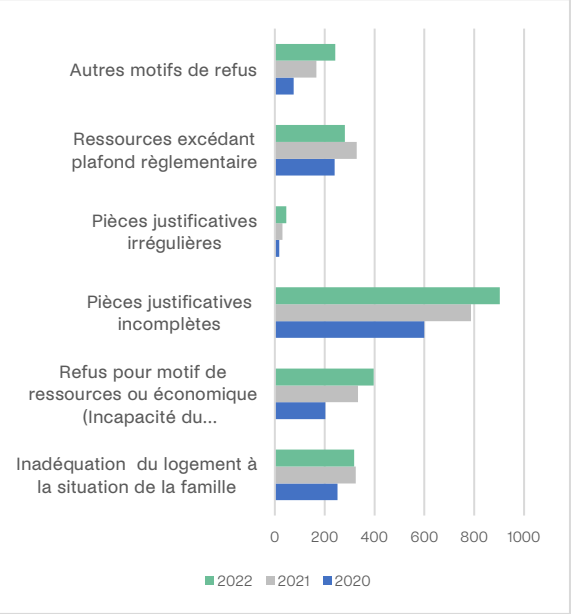


Par conséquent, le nombre de dossiers acceptés avec ordre a augmenté de 9 % passant de 3 816 en 2021 à 4 173 en 2022 ; soit 26,7 % des dossiers présentés en CALEOL contre 24 % en 2021.

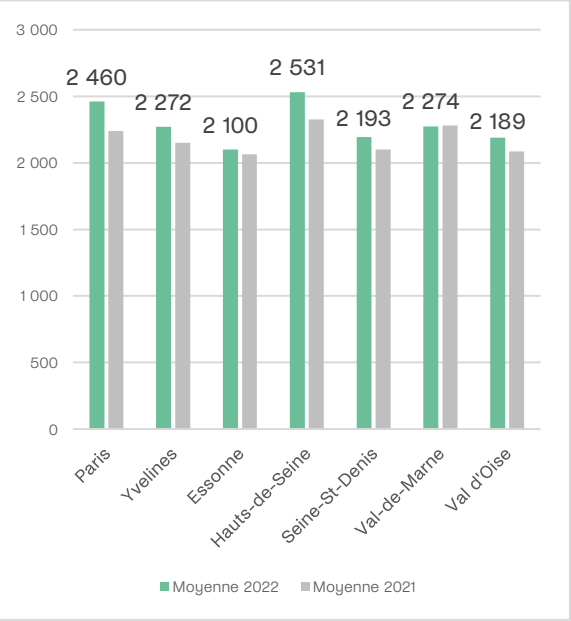
Le taux de refus des candidatures présentées est également en augmentation en 2022 avec un résultat à 14 % des décisions CALEOL contre 12 % en 2021 en raison principalement du nombre plus important de dossiers incomplets.



Motifs de refus



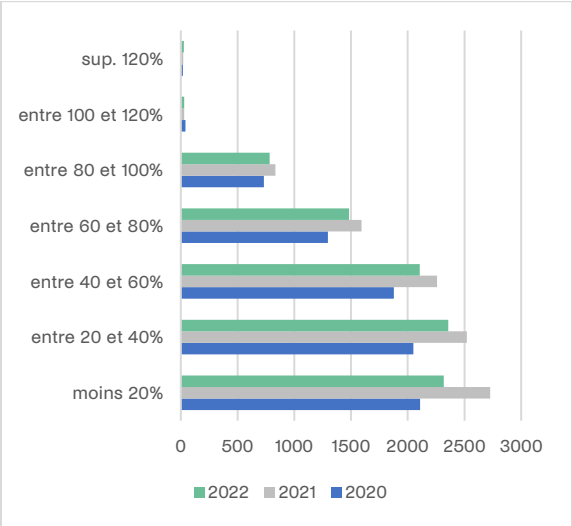
Moyenne des ressources mensuelles du foyer par département



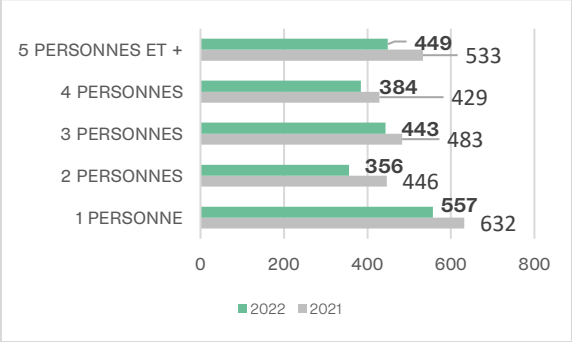
En 2022, les ressources mensuelles moyennes des familles acceptées sur le patrimoine d'I3F s'élèvent à 2 260 € contre 2 168 € en 2021. Elles varient de 2 100 € en Essonne à 2 531 € dans les Hauts-de-Seine.

De même, 73 % des ménages ayant bénéficié d'une attribution ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond PLUS contre 71 % en 2021 (+ 2 points).

Répartition des revenus des ménages par rapport aux plafonds de ressources



Ménages sous le seuil de pauvreté



2 189 ménages ayant bénéficié d'une attribution en 2022 vivent sous le seuil de pauvreté *(*)*.

Ces nouveaux entrants représentent 24 % des attributions en 2022 contre 25 % précédemment.

Les ménages prioritaires

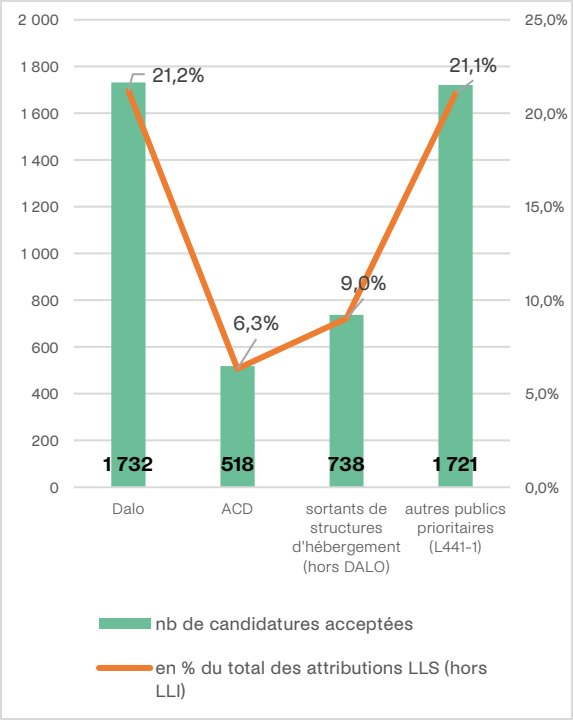
Sur les 8 170 attributions de logements locatifs sociaux (LLS, hors LLI) :

- 4 712 attributions d'immobilière 3F ont bénéficié à des ménages prioritaires *(**)* soit 57,7 % ;
- dont 2 470 à des ménages reconnus DALO ou sortants de structures d'hébergements, soit 30,23 % contre 28,9 % en 2021.

(*) Une personne seule est considérée comme vivant sous le seuil de pauvreté si ses revenus sont inférieurs à 1 102 € 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).

(**) Ménages reconnus DALO, ou labellisés au titre des accords collectifs ou relevant de l'article L441-1 du CCH.

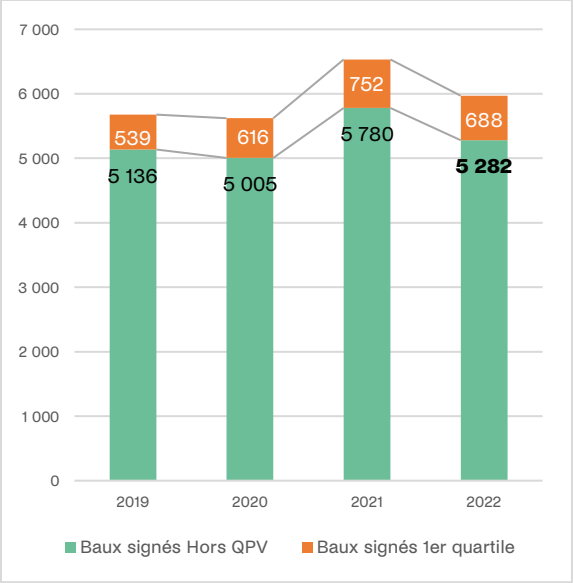
Répartition des ménages prioritaires sur les attributions de LLS (hors LLI)



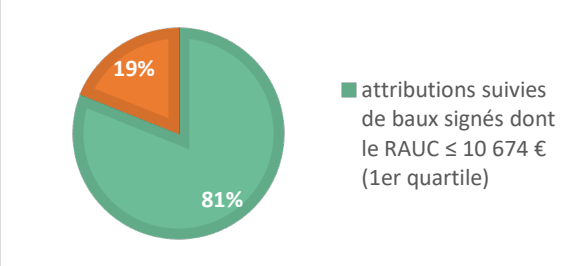
Rapporté aux attributions réalisées sur les LLS (hors LLI) le taux des ménages DALO est de 21,2 % des attributions, contre 19,6 % en 2021, 18,8 % en 2020 et 18,4 % en 2019.

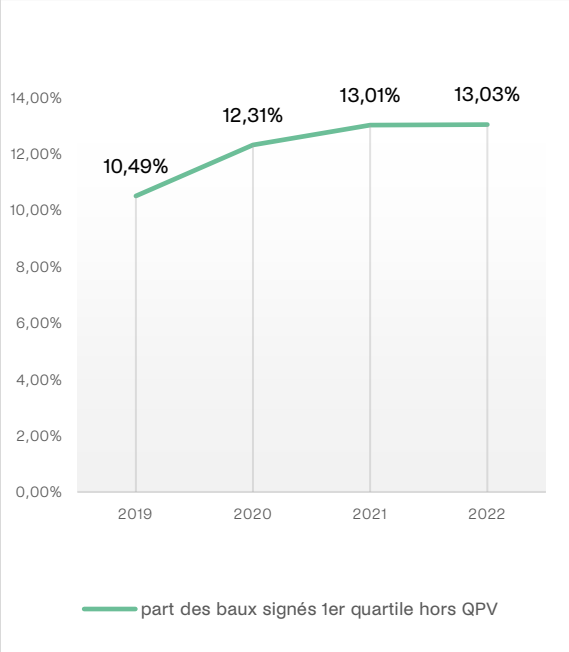
À l'échelle d'Immobilière 3F, le cumul des ménages DALO et des ménages sortants de structures d'hébergements progresse de 1,25 points pour atteindre 30,2 % en 2022.

Attributions 1er quartile hors QPV



En 2022, sur un total de 5 282 baux signés pour des logements situés hors-quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), 688 baux ont été signés par des candidats relevant du premier quartile *(*)* soit 13 % des attributions sur ce segment du patrimoine.



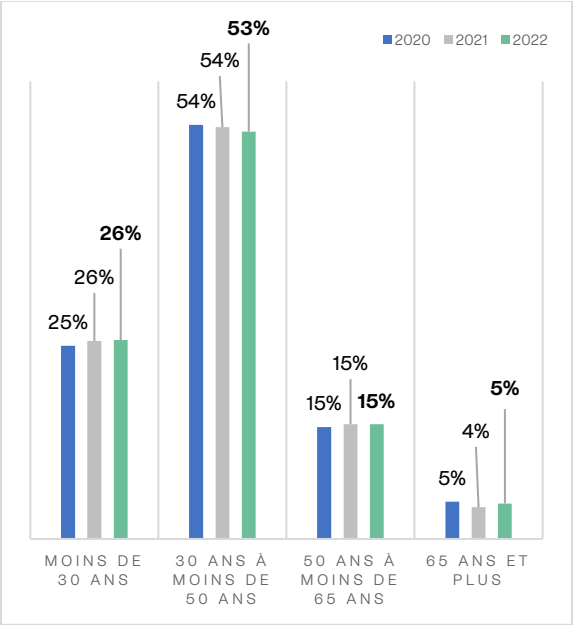


Immobilière 3F, la préfecture et les mairies sont les principaux désignataires hors-QPV des ménages relevant du premier quartile.

Désignataires	2021		2022	
Mairie	146	*19 %*	137	*20 %*
EPCI	6	*1 %*	10	*1 %*
Préfecture	221	*29 %*	203	*30 %*
ALS	67	*9 %*	99	*14 %*
Région, Département	13	*2 %*	17	*2 %*
Entreprises, Ministères	4	*1 %*	3	*0 %*
Immobilière 3F	295	*39 %*	219	*32 %*
Total	**752**	**-**	**688**	**-**

(*) Premier quartile : RAUC =< 10 674 €.
RAUC : revenu annuel par unité de consommation.

| Âge des candidats acceptés



La part des jeunes de moins de 30 ans reste stable à hauteur de 26 % des attributions.

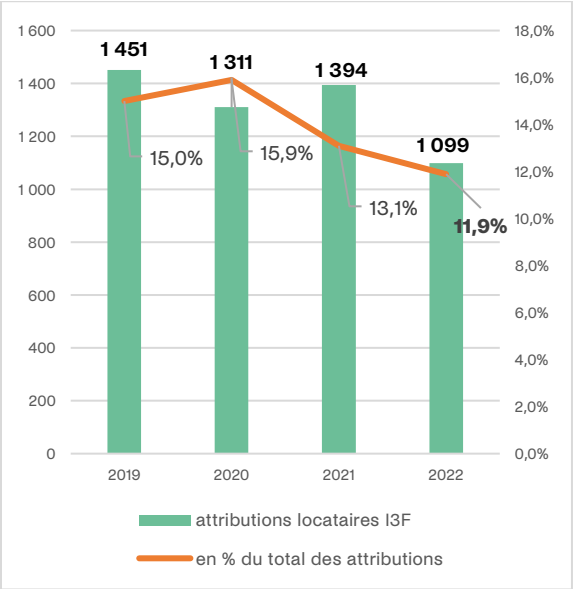
En 2022, la part des ménages de 65 ans et plus, augmente d'un point au détriment de celle des personnes de moins de 50 ans.

La part des mutations dans les attributions

Concernant l'accompagnement des parcours résidentiels, en 2022 seulement 1 099 changements ou échanges de logement ont été réalisés sur le patrimoine d'I3F. Ces mutations représentent 11,9 % des attributions de l'année.

Plus de 76 % des mutations des locataires I3F ont été réalisés directement par I3F, contre 82 % en 2021, 79 % en 2020 et 76 % en 2019.

| Nombre de mutations réalisées



La part des attributions au bénéfice des salariés

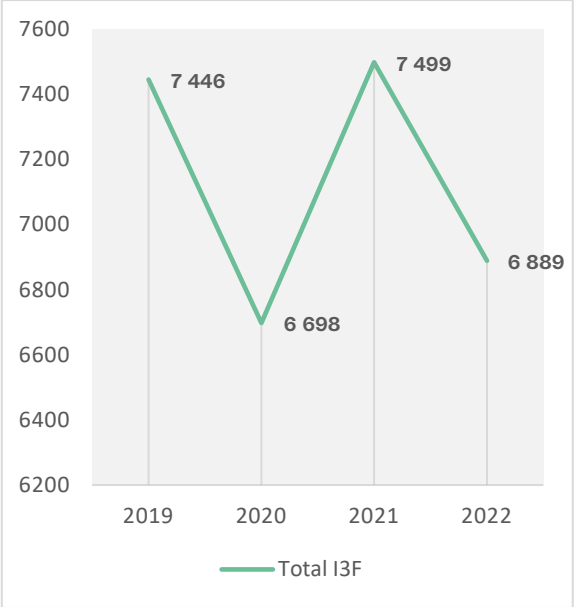
Plus de 74,7 % des attributions ont bénéficié à des salariés du secteur privé, tous désignataires confondus, hors mutations et relogements.

1.6. La rotation et la vacance dans le parc

Après une augmentation en 2021, le nombre de fin de contrat est en diminution en 2022 de 8,1 % pour I3F.

De fait, le taux de rotation hors ventes et démolitions s'établit à 5,34 % en 2022, en baisse de 0,54 point par rapport à l'an dernier.

| Nombre de lots en fin de contrat, hors ventes et démolitions



	2019	2020	2021	2022
Taux de rotation I3F	5,89 %	5,27 %	5.88 %	5,34 %

La vacance des parkings

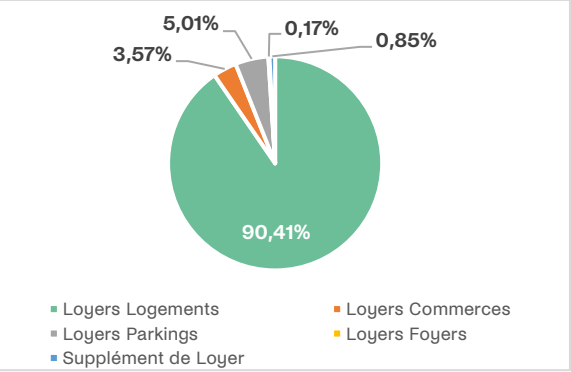
En 2022, le taux de vacance des parkings s'établit à 15,59 % contre 15,75 % soit 0,16 point de moins qu'en 2021.

Les parkings vacants en zones attractives peuvent faire l'objet de sous location notamment via des startups dédiées.

1.7. Le quittancement

Les loyers

| Typologie des loyers hors RLS



Les loyers quittancés en 2022 s'établissent à 747,7 M€, en progression de 13,2 M€, soit 1,8 % par rapport à 2021.

Cette variation s'explique par la revalorisation générale des loyers conventionnés au 1er janvier 2022 de 0,42 %, et par les livraisons et l'acquisition de nouveaux logements, minorée des cessions et des démolitions. Hors coût de la RLS, les loyers se seraient élevés à 778,3 M€.

La part de locataires bénéficiant d'une aide au logement

Fin 2022, 42 360 locataires ont bénéficié des APL, soit 35,9 % des logements conventionnés loués, (35,7 % en 2021). Pour rappel, la part des bénéficiaires a baissé de près de 4 points entre 2020 et 2021 suite à la mise en place de la réforme de la base ressources des APL dite de contemporanéité.

Le montant moyen mensuel de l'APL est de 226 € en décembre 2022, contre 215 € l'année précédente. Il représente en moyenne 41,9 % du quittancement des locataires concernés.

Ces valeurs sont en hausse suite à la revalorisation des paramètres concernant les ressources dans le calcul des aides, intervenue pendant l'été 2022, et à la diminution des forfaits de la Réduction de Loyer de Solidarité.

La RLS et le supplément de loyer de solidarité

RLS

La réduction de Loyer de Solidarité a bénéficié à plus de 33 000 locataires en décembre 2022, soit 28,1 % des logements conventionnés loués (contre 28,8% en 2021).

Le montant moyen de la RLS en 2022 a été de 71 € par mois contre 68 € en moyenne en 2021.

SLS

L'enquête SLS au 1er janvier 2022 a concerné plus de 36 000 locataires d'Immobilière 3F, soit 30 % des logements conventionnés.

En décembre 2022, 2 509 locataires étaient assujettis au SLS (avec dossier complet), soit 2,1 % des logements conventionnés au 1er janvier 2022.

Pour les assujettis avec un dossier complet, le montant moyen mensuel du SLS est de 212 €, et pour les dossiers incomplets ou en non-réponse (une soixantaine de locataires) de près de 1 600 €.

La maîtrise des charges locatives

Les charges locatives 2021 récupérées en 2022 chez I3F s'élèvent en moyenne annuelle pour les logements collectifs, à 1 771 € par logement soit 28,5 € par m² de surface habitable, et pour les logements individuels à 500 € par logement soit 6,0 € par m² de surface habitable.

Concernant les logements collectifs, le coût des « prestations » (entretien, gardiennage, nettoyage, espaces verts, ascenseurs, etc.) s'élève à 13,6 € par m² de surface habitable (13,5 € par m² de surface habitable en 2020). Le coût du chauffage augmente fortement, de 28 % en moyenne, et s'élève à 9,1 € par m² de surface habitable. En effet, après avoir diminué en 2020, le tarif du gaz a augmenté fortement au cours de l'année 2021, avant la mise en place du bouclier tarifaire en novembre 2021. Le coût de l'eau est en moyenne de 8,9 € par m² de surface habitable.

Depuis le mois d'avril 2022, dans le contexte de l'inflation et de la hausse des coûts de l'énergie, des actions de communication pour mieux faire comprendre les mesures du plan Charges Locatives et du Plan Sobriété ont été réalisées par étape et selon des canaux différents.

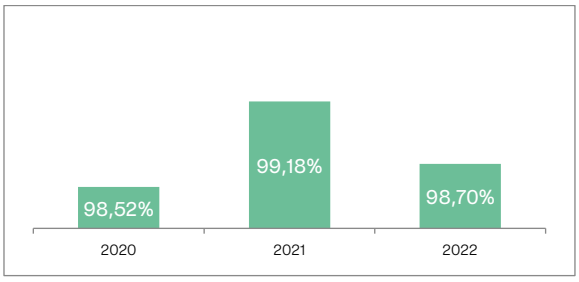
L'objectif didactique a été de rendre compréhensible les actions du bailleur I3F, de les positionner dans le temps afin de pouvoir anticiper les réactions des locataires, tant au regard des informations extérieures (médias…) que de leur situation individuelle.

Un plan de communication sur la période septembre 2022 – printemps 2023 est mis en place ; via des SMS, un courrier généralisé à l'ensemble des locataires et des élus ou encore un film d'explication du contexte sur le site internet, les équipes des différentes agences départementales répondent au mieux aux interrogations légitimes de nos locataires.

Ce plan de communication a été décliné à l'échelle du groupe 3F par chacune des filiales et en fonction de leur situation particulière au regard de la mise en œuvre de bouclier tarifaire gaz.

Le taux de recouvrement

| Encaissements sur quittancement dans l'année



Grâce aux mesures d'accompagnement et de soutien des locataires en difficultés économiques mises en place par les équipes de proximité, à travers les plans d'apurement échéancés notamment, en 2022 le taux de recouvrement correspond à 98,70 % du montant des quittancements.

1.8. La qualité de service

L'enquête annuelle menée par téléphone auprès des locataires nouveaux entrants montre que le taux de satisfaction est stable par rapport à 2021 avec des taux de satisfaction supérieurs à 80 %.

- La satisfaction globale des prestations s'élève à 87 % (88 % en 2021), la satisfaction du logement à 87 % (88 % en 2021) et celle de l'immeuble à 91,2 % (92 % en 2021).
- 90 % des nouveaux locataires sont satisfaits des échanges et de l'accompagnement lors de l'attribution de leur logement (89 % en 2021) et 92 % pour un accompagnement lors de leur emménagement (92 % en 2021 et 2020).
- La satisfaction lors du déroulement de l'état des lieux à l'entrée diminue par rapport à 2021 avec 87 % de même que la satisfaction concernant la propreté du logement à l'emménagement (84 %).
- La satisfaction concernant l'état général (86 % contre 88 % en 2021) et la propreté (82 % contre 84 % en 2021) des parties communes et des espaces extérieurs sont des axes d'amélioration.

La qualité de service du Service Clientèle 3F atteint pour la première fois de son histoire un taux de satisfaction de 80 % en progression de 11 % depuis 2021. Ce bon résultat est le fruit d'une réorganisation efficiente et de la concrétisation de la digitalisation de la relation client.

En 2022, pour améliorer le traitement de la demande technique, une enquête dite « post intervention technique » est adressée aux locataires ayant bénéficié de ce type d'intervention.

Cette enquête porte sur trois temps forts de l'intervention : la prise de contact avec le locataire après réception de sa demande, le délai d'engagement de la commande et enfin le délai de réception des travaux. Les résultats ont été présentés dans chaque agence francilienne afin d'établir des plans d'actions adaptés.

L'espace locataire poursuit sa progression en nombre de comptes locataires ouverts pour l'année 2022 avec 102 302 comptes actifs pour Immobilière 3F et renforce ainsi la digitalisation de la relation client.

Il est doté de nouvelles fonctionnalités qui permettent notamment aux locataires d'avoir accès à leur budget prévisionnel individualisé ou de prendre connaissance des dernières informations liées à la réhabilitation qui se déroule dans leur immeuble.

2. LES ÉTATS FINANCIERS D'IMMOBILIÈRE 3F

2.1. Présentation et méthodes d'évaluation des comptes sociaux

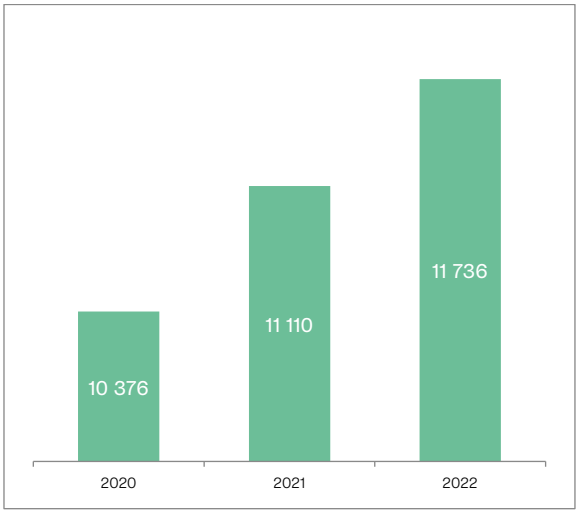
En 2022, un changement de méthodes comptables a été opéré. Il est fait application pour la première année du Règlement ANC N° 2022-05 du 7 octobre 2022 qui complète le règlement comptable spécifique aux organismes de logement social avec un « Chapitre 8 – Les opérations réalisées au moyen d'un bail réel solidaire par les organismes de logement social agréés organismes de foncier solidaire ».

Ce règlement n° 2022-05 porte sur les opérations en BRS visées aux articles L. 255-2, L. 255-3 et L. 443-7 du CCH qui décrivent des schémas dédiés à l'accession à la propriété de logements.

2.2. L'examen des comptes et résultats

Le bilan

| Total du bilan (en M€)



Le total du bilan s'élève à 11 736 M€ à fin 2022, en augmentation de 5,6 %.

L'actif net immobilisé s'élève à 11 138 M€ et progresse de 663 M€, soit + 6,3 %, principalement sous l'effet du développement du parc de la société et de l'entretien du patrimoine. Il représente 94,9 % du total du bilan en 2022 contre 94,3 % l'an dernier.

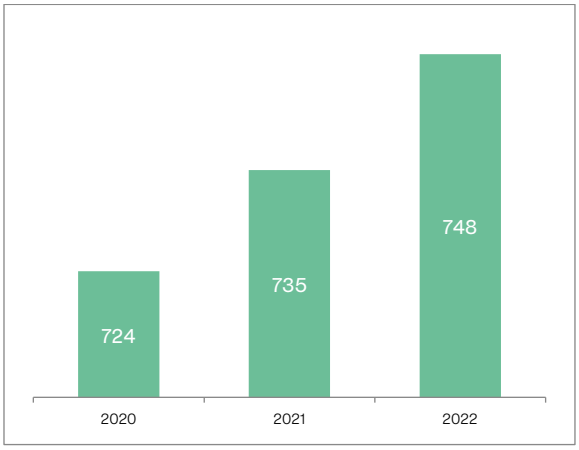
Au passif, les capitaux propres s'élèvent au 31 décembre 2022 à 5 306 M€, en augmentation de 176 M€ par rapport à 2021.

Cette variation est due notamment :
- au résultat de l'année 2022 diminué des dividendes distribués sur le résultat 2021, soit 113,5 M€ ;
- aux augmentations de capital de 50,9 M€ souscrites par Action Logement Immobilier courant 2022.

Les dettes (6 333 M€) progressent de 450,9 M€ par rapport à 2021 soit + 7,7 %. Elles sont composées pour l'essentiel d'emprunts, lesquels atteignent 5 755 M€ à fin 2022, contre 5 404 M€ en 2021, soit une hausse de 350 M€.

Les loyers

| Les loyers (en M€)



Les loyers quittancés en 2022 s'établissent à 747,7 M€, en progression de 13,2 M€, soit + 1,8 % par rapport à 2021.

Les loyers logements (703,3 M€ en 2022) ont progressé par rapport à 2021 de 13,6 M€ soit +2 %.

Cette progression s'explique par l'augmentation générale des loyers conventionnés au 1er janvier 2022 (de 0,42 %), par les livraisons et l'acquisition de nouveaux logements, elle est minorée par les cessions et les démolitions.

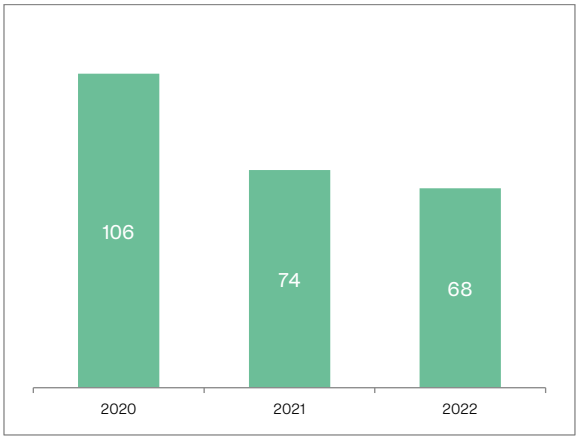
La vacance des logements qui s'était élevée à 1,19 % en 2021 a diminué de 0,09 point en 2022 pour atteindre un taux de 1,10 %.

Le chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de la société, incluant les récupérations de charges locatives, les prestations de services et les produits de l'accession sociale à la propriété dans le neuf, s'élève à 1 034,8 M€ en 2022 en augmentation de 38,8 M€ par rapport à 2021. Outre l'évolution des loyers, la récupération des charges locatives (250,2 M€ en 2022) a augmenté de 19 M€ cette année en raison de la hausse des coûts de l'énergie.

L'autofinancement

| Autofinancement net (en M€)

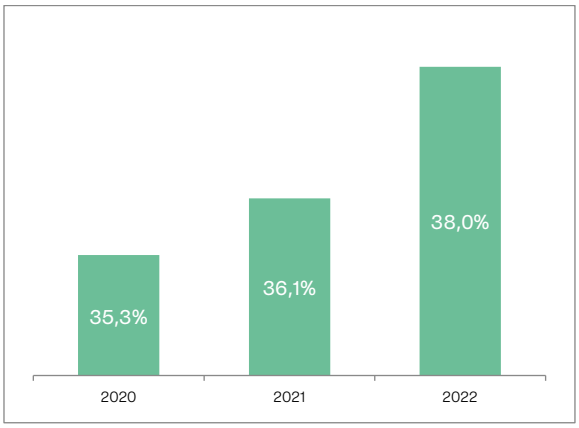


L'autofinancement net qui intègre les produits et charges exceptionnels ainsi que l'impôt sur les sociétés, s'établit à 67,7 M€ (9,0 % des loyers) contre 73,9 M€ en 2021 (10,1 % des loyers).

Cette dégradation de l'autofinancement net s'explique par l'augmentation du coût des annuités d'emprunts. Ces derniers se sont élevés à 290,6 M€ en 2022, augmentant de 24,4 M€ (+ 9,1 %) par rapport à 2021.

Les amortissements d'emprunts ont progressé de 6,7 M€ (3,1 %) en raison de l'augmentation globale de l'endettement d'Immobilière 3F. Les intérêts d'emprunts, 71,7 M€ en 2022 soit + 17,7 M€, ont crû plus rapidement que l'amortissement du fait des deux remontées successives du taux du livret A en 2022 de 0,5 % à 1 % en février 2022 puis à 2 % en août 2022.

| Annuités financières rapportées aux loyers (en %) nettes des produits financiers



Cette diminution de l'autofinancement net aurait été plus significative sans une bonne maîtrise des charges dans un contexte de forte inflation. La marge brute locative a représenté 77 % des loyers quittancés en 2022 soit un niveau très proche de 2021 (77,2 %).

Les impôts et taxes (88,5 M€ en 2022), essentiellement constitués des taxes foncières, augmentent de 4,5 % par rapport à 2021 soit + 3,8 M€.

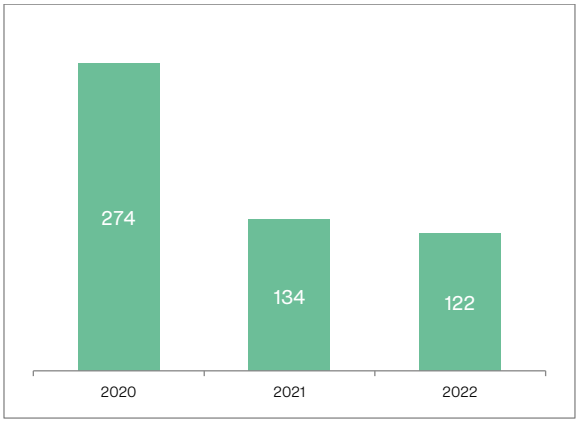
L'évolution de cette ligne du compte de résultat dépend des taux fixés par les collectivités (communes, intercommunalités, départements, région), de l'évolution de la valeur locative cadastrale (basée sur l'inflation) ainsi que des sorties d'exonérations.

Les produits autres que les loyers ont fortement progressé en 2022 par rapport à 2021 avec :

- des ventes de Certificats d'Économie d'Énergie à hauteur de 8,2 M€ en 2022 soit un niveau supérieur de 6,5 M€ par rapport à 2021 ;
- une augmentation de 7,5 M€ des dégrèvements impôts obtenus (16,9 M€ en 2022).

Les résultats

| Résultat net (en M€)



Le résultat d'exploitation s'élève à 67,4 M€, en augmentation de 4,3 M€ par rapport à 2021.

Outre l'évolution des éléments d'exploitation mentionnés ci-dessus, le montant des amortissements techniques (+ 12,9 M€) a progressé plus rapidement que les amortissements des emprunts locatifs (+ 6,7 M€).

Les dotations nettes aux provisions d'exploitation constituent un produit de 4,6 M€ en 2022 alors qu'elles représentaient une charge de 8,3 M€ en 2021.

L'année 2021 avait été marquée par une importante dotation de la provision gros entretien (8,2 M€ contre 1 M€ en 2022). La provision retraite a été reprise de 6,1 M€ en 2022 en raison de la hausse des taux d'intérêts à long terme.

Le résultat financier négatif car constitué pour l'essentiel des charges d'intérêts des emprunts, s'élève à - 66,9 M€ soit une charge supérieure de 12,4 M€ par rapport à 2021. Cette dégradation s'explique par l'augmentation de l'endettement d'Immobilière 3F liée à son développement et à l'entretien du parc ainsi que les remontées successives du taux de rémunération du livret A en 2022.

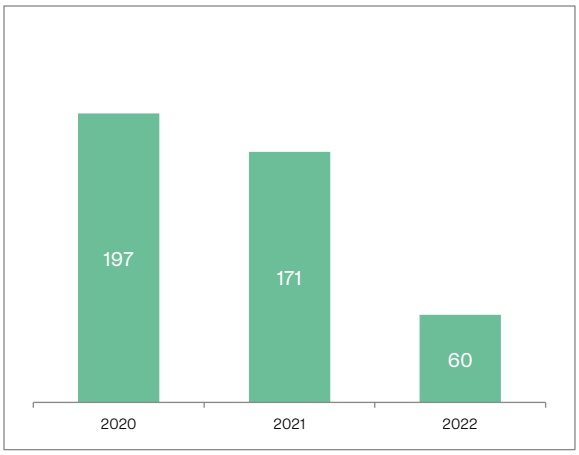
Le montant du résultat exceptionnel s'élève à 122,1 M€. Il diminue de plus de 3 %, soit 4,2 M€.

Les éléments exceptionnels d'autofinancement ont un impact positif de 8,4 M€ par rapport à 2021. Cet impact est cependant compensé par la baisse de la marge sur ventes aux locataires. Celle-ci s'est élevée à 80,4 M€ en 2022, niveau inférieur de 12,4 M€ à l'an dernier. Cette baisse s'explique par la diminution des volumes vendus (520 en 2022 contre 689 en 2021).

Sous les effets conjugués commentés ci-dessus, le **résultat net** 2022 s'élève à 122,2 M€. Il est en diminution de 12,1 M€ par rapport à 2021, soit - 9 %.

La trésorerie

| Trésorerie (en M€)



La trésorerie d'Immobilière 3F s'élève à 60 M€ à fin 2022 et représente plus de 400 € par logement.

2.3. Les comptes de résultat et bilan I Le compte de résultat budgétaire

En milliers d'euros	Réel 2021	Réel 2022	Réel 2022 / Réel 2021	
			K€	%
Loyers quittancés	734 530	747 735	13 206	*1,8%*
Autres produits locatifs	4 479	5 455	976	*21,8%*
Pertes sur créances irrécouvrables	-9 338	-10 293	-955	*10,2%*
Écarts sur charges récupérables	-6 823	-9 146	-2 323	*34,0%*
Produits locatifs nets	**722 849**	**733 752**	**10 903**	***1,5%***
Frais de personnel de proximité NR	-31 231	-31 048	183	*-0,6%*
Charges externes de gestion locative NR	**-79 115**	**-80 117**	**-1 002**	***1,3%***
État des lieux nets	*-20 035*	*-19 001*	*1 034*	*-5,2%*
Entretien-réparations	*-13 623*	*-14 063*	*-440*	*3,2%*
Autres charges externes de gestion locative	*-45 458*	*-47 053*	*-1 595*	*3,5%*
Gros entretien locatif	-43 391	-44 990	-1 599	*3,7%*
Surcoût travaux amiante	-2 114	-1 871	243	*-11,5%*
Charges brutes locatives	**-155 852**	**-158 025**	**-2 174**	***1,4%***
Marge brute locative	**566 997**	**575 726**	**8 730**	***1,5%***
Impôts et taxes	-84 710	-88 507	-3 797	*4,5%*
Annuités d'emprunts	**-266 272**	**-290 631**	**-24 359**	***9,1%***
Intérêts des emprunts bruts	*-55 486*	*-73 139*	*-17 654*	*31,8%*
Intérêts compensateurs	*-28*	*0*	*28*	*-100,0%*
Intérêts immobilisés	*1 534*	*1 459*	*-74*	*-4,9%*
Amortissement des emprunts locatifs	*-212 293*	*-218 951*	*-6 658*	*3,1%*
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM	17 680	18 786	1 106	*6,3%*
Autres produits divers	9 587	11 273	1 687	*17,6%*
Frais de personnel administratifs	-114 208	-116 710	-2 502	*2,2%*
Coûts administratifs et de structure	**-24 798**	**-24 690**	**108**	***-0,4%***
Charges externes administratives et de structure	*-24 718*	*-24 618*	*100*	*-0,4%*
Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM	*-80*	*-72*	*7*	*-9,2%*
Autres charges diverses	-2 110	-2 146	-36	*1,7%*
Autres charges et produits de gestion courante	0	-859	-859	
Cotisations CGLLS et ANCOLS	-23 366	-23 519	-154	*0,7%*
Produits financiers nets	1 038	6 271	5 234	*504,2%*
Autres charges sur l'autofinancement	**-487 159**	**-510 731**	**-23 572**	***4,8%***
Autofinancement courant	**79 838**	**64 995**	**-14 842**	***-18,6%***
Eléments exceptionnels de l'autofinancement	-5 317	3 121	8 438	*-158,7%*
Impôt sur les sociétés	-668	-461	207	*-31,0%*
Autofinancement net	**73 853**	**67 656**	**-6 197**	***-8,4%***
(Amortissement des emprunts locatifs)	212 293	218 951	6 658	*3,1%*
Variation du stock d'intérêts compensateurs	28	0	-28	*-100,0%*
Amortissements techniques	-275 178	-288 045	-12 867	*4,7%*
Amortissements exceptionnels	-1 327	-859	468	*-35,3%*
Pertes sur remplacement ou démolitions	-1 537	-1 891	-354	*23,0%*
Reprise sur subventions d'investissement	39 355	39 503	148	*0,4%*
Marge sur ventes d'actifs	**94 006**	**82 962**	**-11 043**	***-11,7%***
Marge sur ventes aux locataires	92 809	80 364	*-12 445*	*-13,4%*
Marge sur autres ventes d'actifs	1 196	2 598	*1 402*	*117,2%*
Dotations nettes aux provisions d'exploitation	**-8 301**	**4 632**	**12 933**	**-155,8%**
Dotation nette de provisions clients	-1 451	-233	*1 218*	*-83,9%*
Dotation nette de provisions pour gros entretien	-8 203	-991	*7 211*	*-87,9%*
Dotation nette à la provision retraite	75	6 063	*5 988*	*7 976,8%*
Dot. nettes aux autres provisions d'exploitation	1 278	-206	*-1 484*	*-116,2%*
Dotations nettes aux provisions financières	-22	0	*22*	*-100,0%*
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles	1 091	-758	*-1 849*	*-169,4%*
Résultat net	**134 261**	**122 152**	**-12 108**	***-9,0%***

| Bilan actif

Au 31 décembre 2022 (en milliers d'euros)	2022 Net	2021 Net
Immobilisations incorporelles :	**87 585**	**86 451**
Baux	74 524	72 885
Autres	13 060	13 565
Immobilisations corporelles :	**9 073 234**	**8 652 211**
Terrains	2 547 358	2 405 153
Immeubles de rapport	6 511 841	6 228 684
Travaux d'amélioration	-	-
Autres immobilisations corporelles	14 035	18 375
Immobilisations corporelles en cours	**1 398 196**	**1 197 006**
Terrains	916 639	693 834
Immeubles de rapport	287 100	267 605
Travaux d'amélioration	159 666	217 258
Acomptes terrains	34 792	18 308
Immobilisations financières :	**578 940**	**539 045**
Participations, parts sociales et créances	564 701	525 745
Prêts accédants	-	-
Autres prêts et divers	14 239	13 301
Total actif immobilisé	**11 137 955**	**10 474 713**
Stocks et en cours	54 377	45 605
Quittancement non exigible		
Créances locataires et acquéreurs	119 115	105 812
Subventions à recevoir	165 135	150 373
Autres créances diverses	184 208	150 203
Valeurs mobilières de placement	-	-
Disponibilités et comptes rémunérés	73 791	182 431
Total actif circulant	**596 627**	**634 424**
Comptes de régularisation actif	962	721
Total actif	**11 735 544**	**11 109 858**

| Bilan passif

Au 31 décembre 2022 (en milliers d'euros)	2022	2021
Capital	483 364	432 504
Primes d'émission, de fusion et d'apport	82 796	82 796
Réserves et report à nouveau	3 710 987	3 585 377
Résultat de l'exercice	122 152	134 261
Sous total situation nette	**4 399 300**	**4 234 937**
Subventions	904 046	892 425
Amortissements dérogatoires et autres	3 011	3 011
Total capitaux propres	**5 306 357**	**5 130 373**
Provisions pour gros entretien	27 963	26 972
Provisions pour risques et autres charges	39 866	45 689
Total provisions pour risques et charges	**67 828**	**72 661**
Emprunts	5 754 566	5 404 285
Intérêts courus non échus	40 987	26 136
Concours bancaires courants	14 208	11 851
Dépôts et cautionnements reçus	65 239	63 449
Autres dettes	457 856	376 268
Total dettes	**6 332 856**	**5 881 989**
Comptes de régularisation passif	28 503	24 836
Total passif	**11 735 544**	**11 109 858**

| Le compte de résultat 2022

En milliers d'euros	2022	2021
Ventes	12 377	8 091
Loyers	747 735	734 530
Récupération de charges locatives	250 176	231 167
Prestations de services	24 549	22 232
Chiffre d'Affaires	**1 034 837**	**996 020**
Autres produits et transferts de charges	34 684	29 620
Achats stockés et variations de stocks	-11 773	-6 718
Achats de fournitures et produits	-89 150	-85 778
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	-155 357	-139 892
Gros entretien	-70 198	-69 508
Autres services extérieurs	-78 888	-76 509
Frais de personnel	-162 864	-160 593
Impôts et taxes foncières	-135 673	-127 366
Dotations aux amortissements techniques	-288 045	-275 178
Dotation nette aux provisions d'exploitation	4 632	-8 301
Pertes sur créances irrécouvrables	-10 293	-9 338
Autres charges de gestion courante	-4 510	-3 332
Résultat d'exploitation	**67 401**	**63 127**
Produits financiers nets	6 271	1 038
Intérêts des emprunts	-73 139	-55 486
Dotations nettes aux provisions financières	0	-22
Résultat financier	**- 66 868**	**- 54 470**
Marge sur cessions d'actifs	82 962	94 006
Pertes sur remplacements ou démolitions	-1 891	-1 537
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels	-859	-1 327
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles	-758	1 091
Reprises sur subventions	39 503	39 355
Autres charges et produits exceptionnels	3 122	-5 317
Résultat exceptionnel	**122 080**	**126 271**
Impôt sur les Sociétés	-461	-668
Résultat net	**122 152**	**134 261**

2.4. 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 2021	300,91	0	8 649 777,71	0,304
Exercice 2020	300,91	0	7 365 778,08	0,304
Exercice 2019	338,51	0	6 633 455,33	0,342

* 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.

2.5. Les dépenses somptuaires et 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 6 072,77 €, correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement. L'impôt supporté en raison desdites dépenses et charges s'élève à 1 518,19 €.

2.6. 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

Le tableau ci-dessous intègre les avoirs et correspond donc au solde fournisseurs du bilan de l'arrêté comptable 2022.

	Article D.441 I-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	2 2394					4 548
Montant total des factures concernées (*préciser HT ou TTC*)	10 901 829	11 061 668	2 097 451	1 192 959	2 388 994	16 741 072
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (*préciser HT ou TTC)*	1,07 %	1,08 %	0,21 %	0,12 %	0,23 %	1,64 %
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (*préciser HT ou TTC)*						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	2 139					
Montant total des factures exclues (préciser : HT ou TTC)	2 385 827					
(C) Délais de paiement						
Délais de paiement de utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai contractuel : 30 jours à réception de la facture					

Les délais de paiement des créances

En application de la publication de la fédération des ESH du 27 décembre 2017, et en conséquence de l'analyse juridique de la direction juridique et fiscale de l'USH, les informations qui figurent dans les tableaux ci-dessous n'intègrent pas les créances locataires à usage d'habitation privé.

	Article D. 441 I.-° : Factures *émises* non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour *(indicatif)*	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	1 256					
Montant total des factures concernées *(préciser : HT ou TTC)*	4 947 093	169 602	201 340	441 287	5 516 962	6 329 190
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice *(préciser : HT ou TTC)*						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (préciser : HT ou TTC)	14,48 %	0,50 %	0,59 %	1,29 %	16,15 %	18,53 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures						

2.7. Les résultats des cinq derniers exercices

Nature des indications	2018	2019	2020	2021	2022
I. - Situation financière en fin d'exercice :					
a) Capital social.	234 879 292,00	294 835 281,60	368 303 949,60	432 503 931,20	483 363 921,60
b) Nombre d'actions émises.	15 452 585,00	19 397 058	24 230 523	28 454 206	31 800 258
c) Nombre d'obligations convertibles en actions.					
II. - Résultat global des opérations effectives :					
a) Chiffre d'affaires hors taxe.	942 290 694,59	980 865 512,19	979 080 254,28	996 020 343,25	1 034 836 934,22
b) Bénéfices avant impôt, amortissements et provisions.	332 596 110,40	354 990 157,95	500 549 548,10	377 246 282,30	365 892 370,89
c) Impôts sur les bénéfices.	64 260,86	265 428,70	1 476 575,88	668 083,04	460 801,60
d) Bénéfices après impôts, amortissements et provisions.	136 637 833,28	129 612 530,60	273 629 050,07	134 260 620,31	122 152 409,21
e) Montant des bénéfices distribués (1).	5 284 784,07	6 633 793,84	7 366 078,99	8 650 078,62	10 148 356,89
III. - Résultat des opérations réduit à une seule action (2) :					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions.	21,52	18,29	20,60	13,23	11,49
b) Bénéfice après impôt, amortissements et provisions.	8,84	6,68	11,29	4,72	3,84
c) Dividende versé à chaque action (1).	0,342	0,342	0,304	0,304	0,319

Nature des indications	2018	2019	2020	2021	2022
IV. - Personnel :					
a) Nombre de salariés	2 348	2 419	2 480	2 553	2 593
b) Montant de la masse salariale.	92 974 571,70	97 233 867,13	104 692 425,81	111 715 773,33	114 370 701,70
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres, etc.).	44 362 496,83	43 201 108,64	46 313 660,63	48 877 580,56	48 493 164,06
(1) Pour l'exercice dont les comptes seront soumis à l'assemblée générale des actionnaires, indiquer le montant des bénéfices dont la distribution est proposée par le conseil d'administration, le directoire ou les gérants.					
(2) Si le nombre des actions a varié au cours de la période de référence, il y a lieu d'adapter les résultats indiqués et de rappeler les opérations ayant modifié le montant du capital.					

2.8. Les évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Pour information, depuis le 1er février 2023, le taux de rémunération du livret A est fixé à 3 %. Il n'y a pas d'évènement important postérieur à la date de la clôture de l'exercice susceptible de remettre en cause de façon significative les comptes sociaux d'Immobilière 3F pour l'exercice 2022.

3. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

En 2022, Immobilière 3F a organisé des élections afin d'élire les représentants des locataires au sein de son conseil d'administration.

Le protocole électoral, négocié avec les associations de locataires, a été approuvé par le conseil d'administration du 14 avril 2022. Sept listes ont été soumises aux électeurs : AFOC 75, CGL 92, CLCV, CNL, DAL, INDECOSA-CGT 95, UNLI.

Le dépouillement a eu lieu le 12 décembre 2022 en présence des associations ayant déposé une liste et sous contrôle d'un commissaire de justice.

Avec 14 901 votes pour 124 776 électeurs, le taux de participation a été de 11,94 %.

À l'issue de ces élections, les trois administrateurs élus sont :
- madame Joëlle GRILLE, de la liste CLCV : 21,35 %
- madame Marie Blanche FERNANDEZ, de la liste CNL : 20,99 %
- monsieur Jean-Luc BIZEUL, de la liste INDECOSA-CGT : 18,21 %.

Ces administrateurs représentants des locataires siégeront au sein du conseil d'administration d'Immobilière 3F pour les quatre prochaines années.

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 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 2022, données par l'assemblée générale au conseil d'administration (annexe 2)

Le tableau récapitulatif des délégations accordées par l'assemblée générale des actionnaires, en matière d'augmentations de capital, est joint en annexe 2 des présentes. Il vise l'ensemble des délégations en cours de validité au cours de l'exercice écoulé et précise, le cas échéant, l'utilisation qui en a été faite.

3.4. Les modalités d'exercice de la direction générale

À la suite de la nomination de monsieur Fabrice Le Saché en qualité de nouveau président, conformément aux dispositions de l'article 16 des statuts, le conseil d'administration du 22 juin 2022 a décidé d'opter de nouveau pour la dissociation des fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général et de maintenir madame Valérie Fournier dans ses fonctions de directrice générale.

3.5. Le capital et les actionnaires

À la clôture de l'exercice écoulé, le capital de la société était composé de 31 800 258 actions d'une valeur nominale unitaire de 15,20 € chacune, soit un capital de 483 363 921,60 € dont 97,52 % détenu par Action Logement Immobilier.

Le capital social de la société était réparti comme suit :

	Nombre d'actions	%
Catégorie 1 Actionnaire de référence	31 013 125	97,52 %
Catégorie 2 Collectivités territoriales	14	NS
Catégorie 3 Représentants des locataires	3	NS
Catégorie 4 Autres actionnaires	786 534	2,47 %
Actions formant rompu	582	NS
Total	**31 800 258**	**100 %**

3.6. Les modifications de la composition du conseil d'administration

Monsieur Fabrice LE SACHÉ a été nommé en remplacement de monsieur Bruno LUCAS dont le mandat d'administrateur est arrivé à expiration lors de l'assemblée générale du 22 juin 2022, pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Le conseil d'administration du 22 juin 2022 l'a par ailleurs désigné pour succéder à monsieur Bruno LUCAS en qualité de président du conseil d'administration, pour la durée de son mandat d'administrateur.

L'exercice écoulé a également été marqué par la tenue des élections des administrateurs représentant les locataires, à l'issue desquelles ont été élus le 12 décembre 2022, pour une durée de quatre ans :

- madame Joëlle GRILLE (liste CLCV)
- madame Marie-Blanche FERNANDEZ (liste CNL)
- monsieur Jean-Luc BIZEUL (liste INDECOSA-CGT)

Par ailleurs, la composition du conseil d'administration a été modifiée comme suit au cours de l'exercice écoulé :

Madame Aurélie FRIONNET a été nommée en remplacement de monsieur Antoine HOUTON dont le mandat d'administrateur est arrivé à expiration lors de l'assemblée générale du 22 juin 2022, pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Monsieur Joseph LASSERRE a été nommé en remplacement de monsieur Édouard MAGDZIAK dont le mandat d'administrateur est arrivé à expiration lors de l'assemblée générale du 22 juin 2022, pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Monsieur Édouard MAGDZIAK a été nommé en qualité de censeur, pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

3.7. Le conseil d'administration et les comités

Composition du conseil d'administration au 31 décembre 2022

- Fabrice LE SACHÉ (*président*)
- Christian BONNET (*vice-président*)
- Action Logement Immobilier, représentée par Jean TOURNOUX
- Claire ALLAIN-FAURE
- Sandra BUES-PIQUET
- Aurélie FRIONNET
- Joseph LASSERRE
- Marie LEBEAU
- Cécile MARTIN
- Marième NDIAYE
- Emmanuelle PERNES
- Caisse d'Épargne Île-de-France, représentée par Sabine FLEISCHEL
- Département de Paris, représenté par Maxime COCHARD
- Département de la Seine-Saint-Denis, représenté par Florence LAROCHE
- Département du Val-de-Marne, représenté par Hervé GICQUEL
- Jean-Luc BIZEUL (*représentant des locataires*)
- Marie-Blanche FERNANDEZ (*représentant des locataires*)
- Joëlle GRILLE (*représentant des locataires*)
- Nathalie CHACÉ (*représentant des salariés*)
- Stéphane RAULET (*représentant des salariés*)
- Édouard MAGDZIAK (*censeur*)

Composition des comités spécialisés du conseil d'administration au 31 décembre 2022

Comité d'orientation stratégique

- Fabrice LE SACHÉ, président du comité
- Joseph LASSERRE
- Marie LEBEAU
- Christian BONNET
- Marième NDIAYE

Comité d'audit et des comptes

- Jean TOURNOUX, président du comité
- Sandra BUES-PIQUET
- Aurélie FRIONNET
- Cécile MARTIN

Comité de suivi des attributions et des politiques sociales

- Christian BONNET, président du comité
- Fabrice LE SACHÉ
- Claire ALLAIN-FAURE
- Marième NDIAYE

- Jean-Luc BIZEUL
- Paul PINCHON
- Florence LAROCHE

Comité de suivi des achats
- Aurélie FRIONNET, présidente du comité
- Georges MAVROYANNIS
- Paul PINCHON
- Joseph LASSERRE
- Emmanuelle PERNES
- Fabrice LE SACHÉ

Comité des nominations et rémunérations
- Fabrice LE SACHÉ, président du comité
- Christian BONNET
- Jean TOURNOUX
- Aurélie FRIONNET

Le président et le vice-président sont systématiquement invités à l'ensemble des comités.

3.8. Les commissaires aux comptes

Le commissariat aux comptes d'Immobilière 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 (AGO) 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 MAZARD SA en qualité de deuxième Commissaire aux Comptes suppléant. Leur mandat a été renouvelé par l'AGO 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.

3.9. 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.

3.10. La mention des succursales existantes

La liste des quinze établissements et succursales d'Immobilière 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	159 RUE NATIONALE 3ÈME ÉTAGE 75013 PARIS	552 141 533 00869 RCS PARIS
5	37-39 BD DE LA PAIX 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	552 141 533 00406 RCS VERSAILLES
6	1 RUE DU PRÉ-CHAMBRY 91200 ATHIS-MONS	552 141 533 00703 RCS EVRY
7	9 AV. LUCIEN CLAUSE 91220 BRÉTIGNY-SUR-ORGE	552 141 533 00760 RCS EVRY
8	176 BIS RUE GALLIENI 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	552 141 533 00562 RCS NANTERRE
9	IMMEUBLE ESTREO 1 RUE D'AURION 93117 ROSNY-SOUS-BOIS CEDEX	552 141 533 00752 RCS BOBIGNY
10	4 AV. DE VERDUN 93130 NOISY-LE-SEC	552 141 533 00745 RCS BOBIGNY
11	5 RUE CHARLES DE GAULLE 94140 ALFORTVILLE	552 141 533 00794 RCS CRETEIL
12	3 RUE DES BAS-HEURTS 93160 NOISY-LE-GRAND	552 141 533 00018 RCS CRETEIL
13	12 AV. DE BUDENHEIM 95600 EAUBONNE	552 141 533 00455 RCS PONTOISE
14	4 - 6 PLACE DES SARRAZINES 41000 BLOIS	552 141 533 00737 RCS BLOIS
15	45 RUE DES LÉVRIERS ET 13 RUE GUYNEMER 95360 MONTMAGNY	552 141 533 00877 RCS PONTOISE

Grigny (91), au cœur de la ZAC Centre-ville, 100 logements, du T1 au T5 en quatre bâtiments, et deux commerces en rez-de-chaussée, livrés au mois de juin. Petitdidierprioux architectes. *©3F*

Le Raincy (93), 18 logements PLUS-PLAI-PLS, réalisés en MOD (agence d'architecture et d'urbanisme Barrault Pressacco), livrés en avril 2022. Conçu en maxi-brique - qui est à la fois, brique de façade, élément de structure et d'isolation, ce programme a été nominé à l'Équerre d'Argent 2022 *©3F*

ANNEXES

1. Les mandats et fonctions exercées par les administrateurs au cours de l'exercice.
2. Les délégations en cours de validité en 2022 données par l'Assemblée générale au Conseil d'administration (articles L. 225-129-1 et L. 225.129-2 du Code de Commerce).
3. Le rapport sur l'activité d'accession pour l'exercice 2022, 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).

1. Les mandats et fonctions exercées par les administrateurs au cours de l'exercice.

Fabrice LE SACHÉ

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Président (depuis le 22 juin 2022)
AERA GROUPE (SAS)	Président

Christian BONNET

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Vice-Président
NEOLIA (SA D'HLM)	Vice-Président
SACHA (SA D'HLM)	Vice-Président
LOGISSIM CONSEIL (SA)	Administrateur
3F GRAND EST (SA D'HLM)	Administrateur

Jean TOURNOUX représentant Action Logement Immobilier

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

Claire ALLAIN-FAURE

Sociétés	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)
SEQUENS (SA d'HLM)	Administratrice
IN'LI (SA)	Administratrice

Aurélie FRIONNET

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administratrice (depuis le 22 juin 2022)
EDF (SA)	Salariée (Chargée de mission)

Joseph LASSERRE

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administrateur (depuis le 22 juin 2022)
DOUMER HOLDING (SARL)	Gérant
DOUMER COUVERTURE (SARL)	Gérant

Marie-Josée LEBEAU

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administratrice
AUSTRASIE 3000 (SARL)	Gérante

Cécile MARTIN

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

Marième NDIAYE

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administratrice
3F RESIDENCES (SA d'HLM)	Vice-présidente
1001 VIES HABITAT (SA d'HLM)	Aministratrice

Emmanuelle PERNES

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administratrice
URBANIS (SAS)	Présidente du Directoire

Sabine FLEISCHEL représentant La Caisse d'Epargne et de Prévoyance IDF (CEIDF)

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Représentante permanente de la CEIDF au conseil d'administration (depuis le 1er septembre 2022)

Maxime COCHARD représentant le Département de Paris

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Représentant permanent du département de Paris au conseil d'administration
3F RESIDENCES (SA d'HLM)	Représentant permanent du département de Paris au conseil d'administration
TOIT ET JOIE (SA d'HLM)	Représentant permanent du département de Paris au conseil d'administration
MAISON ZENON (SARL)	Associé-gérant

Florence LAROCHE représentant le Département de Seine-Saint-Denis

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA D'HLM)	Représentante Permanente du département de la Seine Saint Denis au conseil d'administration (depuis le 4 juillet 2022)

Hervé GICQUEL représentant le Département du Val de Marne

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Représentant permanent du département du Val-de-Marne au conseil d'administration
SOCIÉTÉ LOCALE D'ÉPARGNE DU VAL-DE-MARNE (COOP)	Représentant permanent du département du Val-de-Marne au conseil d'administration
SOGARIS (SEM)	Administrateur

Jean-Luc BIZEUL

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

Marie-Blanche FERNANDEZ

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administratrice (depuis le 12 décembre 2022)

Joëlle GRILLE

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administratrice (depuis le 12 décembre 2022)

Nathalie CHACE

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	- Administratrice - Salariée (Coordinatrice relation filiales)

Stéphane RAULET

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	- Administrateur - Salarié (Gardien)

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

Bruno LUCAS

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Président (jusqu'au 22 juin 2022)
BAL GROUPE LUCAS (SAS)	Président
S.B.M - LUCAS CONSTRUCTION (SARL)	Gérant
ALLEARD BATIMENT (SAS)	Président
SMEC (SARL)	Gérant
M.B (SARL)	Gérant
LUCAS GUEGUEN (SARL)	Gérant
RICORDEL (SARL)	Gérant
LUCAS LAVAL (SARL)	Gérant
LUCAS LE MANS (SARL)	Gérant
LUCAS RÉHA (SARL)	Gérant
LUCAS ANGERS (SARL)	Gérant
LUCAS RENNES (SARL)	Gérant
CHAUVAT (SARL)	Gérant
GOUIN (SARL)	Gérant
LVR (SARL)	Gérant
LUCAS DÉCORATION (SARL)	Gérant
GERNOGEP (SARL)	Gérant

RINGEARD (SARL)	Gérant
GOLFE PEINTURE (SAS)	Président
SAFIL (SARL)	Co-gérant
SGGB (SNC)	Gérant
L.S.P (SARL)	Gérant
FINANCIÈRE DU MILLENIUM (SA)	Vice-Président
STADE LAVALLOIS MFC (SASP)	Vice-Président du Conseil d'administration
PROCIVIS OUEST (SCIC)	Administrateur
COMPAGNIE PROCIVIS OUEST IMMOBILIER (SAS)	Administrateur
PROVIVA (SCPHLM)	Administrateur
RMA INVEST (SAS)	Co-Président

Edouard MAGDZIAK

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administrateur (jusqu'au 22 juin 2022)
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Censeur (depuis le 22 juin 2022)
3F SEINE ET MARNE (SA d'HLM)	Censeur
PRO BTP ERP (SA)	Administrateur

Antoine HOUTON

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administrateur (jusqu'au 22 juin 2022)

Catherine MICONNET représentant La Caisse d'Epargne et de Prévoyance IDF (CEIDF)

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Représentante permanente de la CEIDF au conseil d'administration (jusqu'au 1er septembre 2022)

Nadège ABOMANGOLI représentant le Département de Seine-Saint-Denis

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIERE 3F (SA D'HLM)	Représentante Permanente du département de la Seine Saint Denis au conseil d'administration (jusqu'au 4 juillet 2022)

Georges MAVROYANNIS	
Sociétés	**Mandats / Fonctions**
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administrateur (jusqu'au 12 décembre 2022)

Paul PINCHON	
Sociétés	**Mandats / Fonctions**
IMMOBILIERE 3F (SA d'HLM)	Administrateur (jusqu'au 12 décembre 2022)

Directrice Générale

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'Immobilière 3F au conseil d'administration
HTC Conseils (SAS)	Présidente

2. Les délégations en cours de validité en 2022 données par l'Assemblée générale au Conseil d'administration (articles L. 225-129-1 et L. 225.129-2 du Code de Commerce).

Date de l'assemblée générale	Plafond global de l'augmentation	Durée de la délégation	Utilisation de la délégation
22 juin 2022	220 000 000 €	Jusqu'au 21 août 2024	Décision du conseil d'administration du 22 juin 2022 décidant d'une augmentation de capital d'un montant de 50 859 990,40 €
25 juin 2020	192 000 000 €	Jusqu'au 25 août 2022	Aucune utilisation de cette délégation en 2022

3. Le rapport sur l'activité d'accession pour l'exercice 2022, 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 présent document va vous présenter le rapport sur l'activité d'accession pour l'exercice 2022. Celui-ci aborde successivement :

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

Rappel des principes comptables appliqués

Définition des opérations entrant dans la SGAHLM

Les opérations de promotion soumises sont celles pour lesquelles sont intervenues après le 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 27 janvier 2022 une actualisation de garantie pour un montant d'encours de production (A) de 21 457 427 euros, et des fonds propres dédiés (B) de 6 621 825 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 SRU

Notre demande de garantie a été validée lors de la séance du 15 mars 2022 du conseil d'administration de la SGAHLM.

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

- Encours réel déclaré au 31/03/2022 : 13 652 673 euros
- Encours réel déclaré au 30/06/2022 : 12 068 000 euros
- Encours réel déclaré au 30/09/2022 : 12 663 000 euros
- Encours réel déclaré au 31/12/2022 : 9 121 000 euros.

Les indicateurs de production

Notre organisme d'Hlm a engagé en 2022 les opérations suivantes en VEFA / PSLA :

- **Les projets en OS en 2022 :**
  ORSAY « Aquarelle » - rue du fond du guichet / avenue de Versailles – 3470 L/X - MOD – 50 PSLA + 14 TVA 20%
  SAINTRY « les Jardins en Seine » - 124 grande rue Charles de Gaulle – 4339L - VEFA Elytea – 14 PSLA
  BAGNOLET « Green Square » - rue Jules Ferry – 3367X - MOD – 29 TVA 5,5%
  SANTENY « Santerra » - chemin de Bigoine – 4329L - VEFA Novalys – 10 PSLA

- **Programmes livrés en 2022** :
  BONDOUFLE « Florilège » - 3361L – MOD – 41 PSLA
  SAINT-DENIS « les jardins du fort » - 3283X – MOD – 42 TVA 5,5%

- **Programmes en cours de chantier en 2022 :**

  VILLIERS SUR MARNE/NOISY LE GRAND « Unisson » - rue Médéric – 3490L – MOD - 48 BRS
  BONDY « Cap nature » - rue Odette Pain – MOD - 39 TVA 5,5% (livré en 2023)
  EVRY « Divercity » - rue Soljenitsyne – MOD – 35 TVA 5,5%
  SAINT-DENIS – passage Dupont – vente 3F en VEFA à CAPS de 18 PSLA.

Le résultat de l'activité Accession soumise à la SGAHLM

Le résultat de l'activité après la ventilation du résultat « Structures et divers non ventilables » est de -205 356,81 euros. Il se décompose comme suit :

- le résultat de l'activité d'accession garantie SGA est de 366 257,98 euros,
- le résultat « Structures et divers non ventilables » affecté à l'activité accession garantie SGA s'élève à – 571 614,79 euros.

La clé de répartition utilisées pour ventiler la colonne « Structures et divers non ventilables » est les produits d'exploitation accession colonne garantie SGA par rapport à la somme des produits d'exploitations des colonnes gestion locative, accession et gestion des prêts accession.

Tableau de ventilation des charges et des produits par activité au format HLM

Tableau de ventilation des produits

N° de compte	Produits	Total des produits (à ventiler)	Ventilation					
			Gestion locative	Accession/ lotissement (5)		Gestion des prêts accession	Autres activités (4)	Structure et divers non ventilables (7)
				Garantie SGA (6)	Sans garantie SGA			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
Hors 703	**PRODUITS D'EXPLOITATION** (hors récup. charges loc.)	**878 145 946,64**	**808 432 774,92**	**14 043 120,45**	**8 215 652,39**	**0,00**	**21 886 854,29**	**25 567 544,59**
70 (net de 709)	**Produits des activités :**							
701	Ventes d'immeubles	12 376 685,94	0,00	11 534 595,58	842 090,36		0,00	0,00
704	Loyers	747 735 341,92	747 359 039,05	376 302,87	0,00		0,00	0,00
706	Prestations de services	24 752,99	0,00	0,00	0,00		24 752,99	0,00
708	Produits des activités annexes	24 524 041,01	3 892 010,75	0,00	0,00		7 167 475,93	13 464 554,33
71	**Production stockée (ou déstockage)**	8 856 029,12	0,00	2 116 019,83	6 740 009,29		0,00	0,00
72	**Production immobilisée**	11 810 835,29	1 459 471,34	0,00	0,00		6 443 766,97	3 907 596,98
74	**Subventions d'exploitation**	2 695 256,01	820 485,85	0,00	0,00		0,00	1 874 770,16
78157	**Reprises sur provisions pour gros entretien**	14 527 002,39	14 527 002,39	0,00	0,00		0,00	0,00
autres 781	**Autres reprises**	35 418 290,66	28 470 221,54	15 372,18	635 649,69		37 776,31	6 259 270,94
791	**Transferts de charges d'exploitation**	9 555 120,23	9 555 120,23	0,00	0,00		0,00	0,00
751-754-758	**Autres produits**	10 622 591,08	2 349 423,77	829,99	-2 096,95		8 213 082,09	61 352,18
755	**Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun**	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
PRODUITS FINANCIERS		**6 522 771,06**	**39 302,18**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**57 043,40**	**6 426 425,48**
761	**Des participations**	4 488 277,12	0,00	0,00	0,00		0,00	4 488 277,12
762	**Des autres immobilisations financières**	58 194,81	0,00	0,00	0,00		0,00	58 194,81
763-764	**Des autres créances et valeurs mob. de placement**	1 879 953,55	0,00	0,00	0,00		0,00	1 879 953,55
765-766-768	**Autres**	96 345,58	39 302,18	0,00	0,00		57 043,40	0,00
786	**Reprises sur dépréciations et provisions**	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
796	**Transferts de charges financières**	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
767	**Produits nets sur cessions de VMP**	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
PRODUITS EXCEPTIONNELS		**190 690 650,04**	**176 850 405,14**	**916,37**	**19 911,86**	**0,00**	**0,00**	**13 819 416,67**
771	**Sur opérations de gestion**	17 163 441,68	17 162 259,94	916,37	265,37		0,00	0,00
	Sur opérations en capital :							
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	120 874 447,37	109 010 712,07	0,00	0,00		0,00	11 863 735,30
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	41 749 810,35	41 749 810,35	0,00	0,00		0,00	0,00
778	Autres	8 094 591,86	7 538 294,00	0,00	19 646,49		0,00	536 651,37
787	**Reprises sur dépréciations et prov. exceptionnelles**	2 808 358,78	1 389 328,78	0,00	0,00		0,00	1 419 030,00
797	**Transferts de charges exceptionnelles**	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00

SOUS-TOTAL (1)		**1 075 359 367,74**	**985 322 482,24**	**14 044 036,82**	**8 235 564,25**	**0,00**	**21 943 897,69**	**45 813 386,74**
EXCÉDENT DE RÉCUPERATION DES CHARGES (2)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL DES PRODUITS (A)		**1 075 359 367,74**	**985 322 482,24**	**14 044 036,82**	**8 235 564,25**	**0,00**	**21 943 897,69**	**45 813 386,74**
Dont produits sur exercices antérieurs (c/ 772) (3)		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)		**953 206 958,53**	**830 160 091,35**	**13 677 778,84**	**8 041 630,20**	**0,00**	**21 690 711,05**	**79 636 747,09**
RÉSULTAT (A - B)		**122 152 409,21**	**155 162 390,89**	**366 257,98**	**193 934,05**	**0,00**	**253 186,64**	**-33 823 360,35**
OPTIONNEL	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)		-32 916 894,29	-571 614,79	-334 851,27	0,00	0,00	-33 823 360,35
	Résultat après ventilation "structure et divers..." (A-B+C)	122 152 409,21	122 245 496,60	-205 356,81	-140 917,22	0,00	253 186,64	
(1) Égal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 " récupération des charges locatives ".								
(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.								

Tableau de ventilation des charges

N° de compte	Charges	Total des charges non récupérables (à ventiler)	Ventilation					
			Gestion locative	Accession/ lotissement (5)		Gestion des prêts accession	Autres activités (4)	Structure et divers non ventilables (7)
				Garantie SGA (6)	Sans garantie SGA			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
CHARGES D'EXPLOITATION		**801 599 550,13**	**692 822 812,52**	**13 154 547,08**	**8 041 467,98**	**0,00**	**21 125 164,65**	**66 455 557,90**
60-61-62	**Consommations de l'exercice en provenance de tiers**							
60 (net de 6092)	**Achats stockés :**							
601	Terrains	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
602	Approvisionnements	34,16	34,16	0,00	0,00		0,00	0,00
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
603	**Variation des stocks :**							
6031	Terrains	6 866 033,65	0,00	1 304 286,42	5 561 747,23		0,00	0,00
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat	475 953,26	0,00	0,00	475 953,26		0,00	0,00
604-605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	13 287 319,68	0,00	11 364 609,94	1 922 709,74		0,00	0,00
606	Achats non stockés de matières et fournitures	3 593 890,61	2 912 591,57	602,00	43,85		19 625,56	661 027,63
61-62	Services extérieurs	181 580 356,00	165 315 147,82	434 704,90	68 656,62		1 942 417,51	13 819 429,15
(nets 619 629)								
63	Impôts, taxes et versements assimilés	105 477 561,79	97 677 046,69	36 367,07	2 722,21		1 569 954,71	6 191 471,11
64	Charges de personnel	142 157 028,55	88 475 739,16	0,00	0,00		15 803 494,84	37 877 794,55
6811-6812	Dotations aux amortissements	288 045 153,91	283 374 660,62	0,00	0,00		1 754 737,02	2 915 756,27
	Dotations aux dépréciations et provisions :							
6816	Dépréciations d'immobilisations	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
6817	Dépréciations d'actifs circulants	29 553 518,02	29 080 831,58	0,00	9 581,66		7 363,05	455 741,73
68157	Provisions pour gros entretien	15 518 192,05	15 518 192,05	0,00	0,00		0,00	0,00
Autres 681	Autres	241 180,06	175 337,71	0,00	0,00		27 562,50	38 279,85
654	Pertes sur créances irrécouvrables	10 293 240,62	10 293 231,16	0,00	0,00		9,46	0,00
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	4 510 087,77	0,00	13 976,75	53,41		0,00	4 496 057,61
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
CHARGES FINANCIÈRES		**73 390 374,76**	**72 671 076,22**	**73 231,76**	**162,22**	**0,00**	**0,00**	**645 904,56**
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
661	Charges d'intérêts	73 139 100,60	72 419 802,06	73 231,76	162,22		0,00	645 904,56
667	Charges nettes sur cessions de VMP	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
664-665-666-668	Autres charges financières	251 274,16	251 274,16	0,00	0,00		0,00	0,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES		**68 610 648,46**	**55 520 619,03**	**450 000,00**	**0,00**	**0,00**	**565 546,40**	**12 074 483,03**
671	Sur opérations de gestion	8 483 117,58	8 434 702,55	0,00	0,00		50 000,00	-1 584,97
	Sur opérations en capital :							

675	VNC des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	42 049 763,58	30 314 163,58	0,00	0,00		0,00	11 735 600,00
678	Autres	13 653 189,08	13 652 721,08	0,00	0,00		0,00	468,00
6871	Dotations aux amortissements	858 546,40	343 000,00	0,00	0,00		515 546,40	0,00
6872-6875-6876	Dotations aux dépréciations et provisions	3 566 031,82	2 776 031,82	450 000,00	0,00		0,00	340 000,00
691	**PARTICIPATION DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**		**0,00**	**0,00**
Autres 69	**IMPOTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS**	**460 801,60**	**0,00**	**0,00**	**0,00**		**0,00**	**460 801,60**
SOUS-TOTAL (1)		**944 061 374,95**	**821 014 507,77**	**13 677 778,84**	**8 041 630,20**	**0,00**	**21 690 711,05**	**79 636 747,09**
INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)		9 145 583,58	9 145 583,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL DES CHARGES		**953 206 958,53**	**830 160 091,35**	**13 677 778,84**	**8 041 630,20**	**0,00**	**21 690 711,05**	**79 636 747,09**
Dont charges sur exercices antérieurs (c/ 672) (3)		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

(1) Égal à la colonne 4 du compte de résultat.

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.