Rapport de gestion

sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre

2021

3F AL

Groupe ActionLogement

En couverture, de gauche à droite :

Livrés fin décembre 2020 à Louvres (95) par Immobilière 3F, 87 logements locatifs sociaux : 58 appartements, 20 logements intermédiaires et 9 individuels. Architecte : Agence Gérard de Cussac.
©3F/ 11h45

Habitat participatif livré en juillet à Lille (59) : 14 logements (mixant locatifs sociaux et accession sociale à la propriété) conçus par les familles adhérentes de La Coop à Fourchon et l'agence BSA Architecte ; maîtrise d'ouvrage assurée par La Coop' et 3F Notre Logis.
©3F/Agence KaméléCom

Du 11 au 23 juin, Festival Regard neuf 3, évènement inter-bailleurs en Seine-Saint-Denis. Atelier de peinture de l'association La Paume de Terre à Montfermeil (93) dans une résidence d'Immobilière 3F.
©3F/Sylvie Duverneuil

Le mot d'Action Logement Immobilier

Notre objectif est simple : soutenir le logement pour soutenir l'emploi et accompagner la mobilité professionnelle des salariés dans les territoires.

Nos filiales immobilières sont restées fortement mobilisées en 2021 pour contribuer à l'effort de construction et de réhabilitation au service de la relance et au plus près des besoins des bassins d'emploi.

Alors que la production HLM nationale a fléchi significativement en cette année 2021, la production collective de nos filiales immobilières a dépassé nos objectifs déjà ambitieux. Notre contribution à l'objectif de production de 250 000 agréments en 2021-2022 est déterminante et déjà très significative : près de 48 000 agréments de logements abordables en 2021, soit un tiers de la production nationale, un accompagnement renforcé dans le parcours résidentiel et toujours la même attention pour loger des publics fragiles et modestes. Nous avons atteint notre objectif du doublement de la production en 5 ans.

Aujourd'hui, Action Logement Immobilier s'affirme 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.

Face à cette réussite, je souhaite féliciter nos gouvernances locales, bénévoles, engagées et volontaires qui sont restées à la barre en 2021 au service de la priorité première qu'est la réponse du Groupe Action Logement aux attentes des entreprises et des territoires. Je souhaite saluer 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.

Il nous faut à présent continuer notre effort avec des ambitions toujours plus exigeantes en cette année de démonstration et de négociation à venir avec l'État : production, réhabilitation énergétique, stratégie RSE et modernisation sont les piliers clés de notre développement futur au service de solutions de logements qualitative et innovante pour les salariés. Pour réussir, nous valoriserons les réussites de nos filiales dans les territoires au service du collectif.

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

REGARDS CROISÉS 2021

Valérie Fournier, Directrice générale Immobilière 3F

Bruno Lucas, Président Immobilière 3F

En 2021 nous avons encore affronté la pandémie, quel bilan selon vous ?

Valérie Fournier : Le bilan est très positif, malgré une situation toujours complexe. Nous avons continué à agir pour exercer au mieux le service auprès de nos locataires tout en protégeant nos équipes. Et porter la plus grande attention aux personnes les plus fragiles. Nos résultats sont en hausse en termes de livraison de logements, d'agréments et d'attributions.

Comment se porte l'innovation chez 3F ?

Bruno Lucas : Très bien ! Pour anticiper les effets de la RE 2020 appliquée en 2022, nous avons défini un profil de bâtiment climatique vertueux et lancé une action pilote en Île-de-France. Il s'agissait de construire 700 logements conformes à ce profil. Nous avons réussi à en produire 739. Nous allons généraliser cette démarche, car c'est un axe fort de la stratégie Climat du Groupe. Nous avons aussi amplifié nos interventions sociales dans les quartiers et renouvelé notamment l'opération « L'été apprenant ».

Quelles sont les avancées pour le développement territorial ?

Bruno Lucas : Notre nouvelle filiale 3F Notre Logis a démontré sa performance dès sa première année d'exercice, se positionnant au 1er rang des agréments délivrés en 2021 dans la Métropole européenne de Lille. En Normandie, nous avons initié en juillet le rapprochement de Sodineuf (Dieppe et Pays de Bray) avec notre filiale Immobilière Basse Seine. Un comité territorial a été créé, pour maintenir un lien fort avec les territoires et les habitant·es et ainsi mieux rendre compte de l'activité. Enfin, en Nouvelle-Aquitaine, nos deux filiales Immobilière Atlantic Aménagement et Clairsienne ont commencé à travailler sur une structuration commune, dans la perspective d'une fusion en 2023.

Des partenariats ont été noués, qu'en attendez-vous ?

Valérie Fournier : Oui, nous avons remporté un appel d'offres en groupement pour créer un nouveau quartier à Saclay, « Le Central ». Avec Eiffage Aménagement, nous avons signé un protocole de partenariat national pour intensifier notre développement commun autour de projets exemplaires, notamment par leur faible impact carbone. Ces partenariats nous permettent d'accéder à des opérations d'aménagement stratégiques. Ces actions confirment nos compétences de maître d'ouvrage et, au-delà, notre capacité à construire la ville de demain.

Parle-t-on de biodiversité chez 3F ?

Valérie Fournier : Sans aucun doute. Notre engagement n'est pas nouveau, le groupe 3F est Entreprise Engagée pour la Nature depuis 2018. Déjà nos espaces verts sont zéro phyto, nous favorisons l'agriculture urbaine. La préservation de la nature et le maintien d'espaces verts dans nos programmes neufs participent pleinement de la stratégie bas carbone que nous élaborons.

Si vous n'aviez qu'un fait marquant à retenir en 2021 ?

Valérie Fournier : Notre nouvelle gouvernance. Moins pyramidale, plus collaborative, avec un Comité de Groupe et un Comité francilien, elle se veut le reflet de notre implantation, aujourd'hui répartie à parts égale entre l'Île-de-France et les régions. Le logement social connaît de profondes mutations depuis de nombreuses années. Faire ensemble, c'est faire groupe et profiter de la force du collectif 3F. Mais ce collectif se nourrit de l'expertise, de la pertinence et des ambitions de chacun. Car pour répondre pleinement à notre mission, il nous faut plus que jamais être des interlocuteurs agiles en forte proximité. Trouver des solutions est notre marque de fabrique.

SOMMAIRE

PREMIÈRE PARTIE - Activité du groupe 3F au cours de l'exercice écoulé

1. PRÉSENTATION DU GROUPE & CHIFFRES CLÉS 10

1.1. L'ORGANISATION DU GROUPE 3F 10

- **Présentation du groupe 3F 10**
- **Organigramme capitalistique du groupe 3F au 31 décembre 2021 10**
- **Le périmètre de consolidation 11**

1.2. LA PRÉSENTATION DES PRINCIPALES ACTIVITÉS DU GROUPE 11

- **Les évènements marquants 11**
- **Les ressources humaines 12**
- **Les activités et résultats des activités 13**
  - **Le patrimoine 13**
  - **Les investissements 14**
    - ✓ **L'investissement global 14**
    - ✓ **Le développement 15**
    - ✓ **Les réhabilitations 16**
    - ✓ **Le renouvellement urbain 16**
  - **L'accession 16**
  - **Les attributions 17**
  - **La rotation et la vacance dans le parc 18**
  - **Le quittancement 19**
    - ✓ **Les loyers 19**
    - ✓ **La part de locataires bénéficiant d'une aide au logement 19**
    - ✓ **Le supplément de loyer de solidarité 19**
    - ✓ **La maitrise des charges locatives 19**
    - ✓ **Le taux de recouvrement 20**

1.3. LES PERSPECTIVES D'AVENIR DU GROUPE 20

2. ÉTATS FINANCIERS 21

2.1. LA PRÉSENTATION ET MÉTHODES D'ÉVALUATION DES COMPTES CONSOLIDÉS 21
2.2. LE BILAN 21
2.3. LES LOYERS ET LE CHIFFRE D'AFFAIRES 21
2.4. LES AUTRES POSTES CONCOURANT À L'AUTOFINANCEMENT 21
2.5. L'AUTOFINANCEMENT 22
2.6. LE RÉSULTAT NET 23
2.7. LA TRÉSORERIE 23
2.8. LES COMPTES DE RÉSULTAT ET LE BILAN 24

SECONDE PARTIE - Activité de la société Immobilière 3F au cours de l'exercice écoulé

1. INFORMATIONS ÉCONOMIQUES ET FINANCIÈRES 28

1.1. LA SITUATION ET L'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ 28
- Le patrimoine 28
- Les investissements 28
  - L'investissement global 28
  - Le développement 28
  - L'entretien et la rénovation du parc 30
  - Le renouvellement urbain 31
- Les commerces et locaux d'activité 31
- L'accession 31
- Les attributions 32
- La rotation et la vacance dans le parc 35
- Le quittancement 35
  - Les loyers 35
  - La part de locataires bénéficiant d'une aide au logement 36
  - Le supplément de loyer de solidarité 36
  - La maitrise des charges locatives 36
  - Le taux de recouvrement 36

- La qualité de service 36

2. FILIALES, SUCCURSALES, PARTICIPATIONS ET SOCIÉTÉS CONTROLÉES 37

2.1. PRISE DE PARTICIPATIONS ET PRISE DE CONTROLE (À LA CLOTURE DE L'EXERCICE) 37
2.2. MENTIONS DES SUCCURSALES EXISTANTES 38
2.3. ACTIVITÉ ET RÉSULTATS DES FILIALES ET DES SOCIÉTÉS CONTROLÉES 39
Les fiches de synthèse des filiales

3. ÉTATS FINANCIERS D'IMMOBILIÈRE 3F 62

3.1. PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS ET MÉTHODES D'ÉVALUATION 62
3.2. EXAMEN DES COMPTES ET RÉSULTATS 62
- Bilan 62
- Les loyers et le chiffre d'affaires 62
- Les autres postes concourant à l'autofinancement courant 62
- Autres postes concourant à l'autofinancement 63
- Autofinancement 63
- Résultat 63
- Trésorerie 64

3.3. LES COMPTES DE RÉSULTAT ET LE BILAN 65
3.4. DIVIDENDES DISTRIBUÉS AU TITRE DES TROIS DERNIERS EXERCICES 68
3.5. DÉPENSES SOMPTUAIRES ET CHARGES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT 68
3.6. INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉLAIS DE PAIEMENT DE LA SOCIÉTÉ À L'ÉGARD DE SES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS COMMERÇANTS ET FOYERS 68
- Délais de paiement des fournisseurs 68
- Délais de paiement des créances 69

3.7. TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES 69
- Les évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice 70

4. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 70

4.1. MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉES PAR LES ADMINISTRATEURS AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ (ANNEXE 1) 70
4.2. CONVENTIONS VISÉES À L'ARTICLE L225-37-4-2° DU CODE DE COMMERCE (ANNEXE 2) 70
4.3. DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ EN 2021 DONNÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION, ARTICLES L. 225-129-1 ET L. 225.129-2 DU CODE DE COMMERCE (ANNEXE 3) 70
4.4. MODALITÉS D'EXERCICE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE 70
4.5. CAPITAL ET ACTIONNAIRES 70
4.6. CONVENTIONS VISÉES AUX ARTICLES L.225-38 DU CODE DE COMMERCE ET L. 423-10 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (ANNEXE 4) 71
4.7. INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX 71
4.8. CONSEIL D'ADMINISTRATION ET COMITÉS 71
- **Composition du conseil d'administration 71**
- **Comités spécialisés du conseil d'administration au 31 décembre 2021 72**

4.9. COMMISSAIRES AUX COMPTES 72
4.10. CONDAMNATION DE LA SOCIÉTÉ POUR PRATIQUES ANTICONCURRENTIELLES 72

5. DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE (ANNEXE 5) 72

ANNEXES

Annexe 1 : Mandats et fonctions exercées par les administrateurs au cours de l'exercice

Annexe 2 : Conventions visées à l'article L225-37-4-2° du Code de Commerce

Annexe 3 : Délégations en cours de validité en 2021 données par l'Assemblée générale au Conseil d'administration (Article L. 225-129-1 et L. 225.129-2 du Code de Commerce

Annexe 4 : Conventions visées à l'article L. 225-38 du code de commerce et L. 423-10 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (Conventions règlementées)

Annexe 5 : Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF)

PREMIÈRE PARTIE

Activité du groupe 3F

au cours de l'exercice écoulé

3F Sud : résidence La Pinède à Peymeinade (06), 56 logements PLUS, PLAI, PLS, livrés en mars 2021. Arch. : Kern & associés. *©3F/Luxeyes*

1. PRÉSENTATION DU GROUPE ET CHIFFRES CLÉS

- **1.1. L'ORGANISATION DU GROUPE 3F**

➢ Présentation du groupe 3F

En 2021, le groupe 3F est composé de 14 Sociétés Anonymes d'HLM couvrant le territoire national, 292 000 logements et plus de 4 600 salariés, avec :

- Immobilière 3F, société mère, composée de sept directions départementales en Île-de-France ;
- des filiales franciliennes : 3F Seine-et-Marne ; la Clarm et Bâtiplaine ;
- une filiale nationale : 3F Résidences ;
- neuf filiales régionales :
    - 3F Notre Logis ;
    - 3F Centre Val de Loire ;
    - Immobilière Basse Seine ;
    - 3F Sud ;
    - Immobilière Rhône-Alpes ;
    - 3F Grand Est ;
    - 3F Occitanie ;
    - Immobilière Atlantic Aménagement ;
    - Clairsienne ;
    - Sodineuf

La mission du groupe 3F est de proposer des solutions de logement et d'hébergement aux personnes qui ont des difficultés à se loger sur le marché libre.

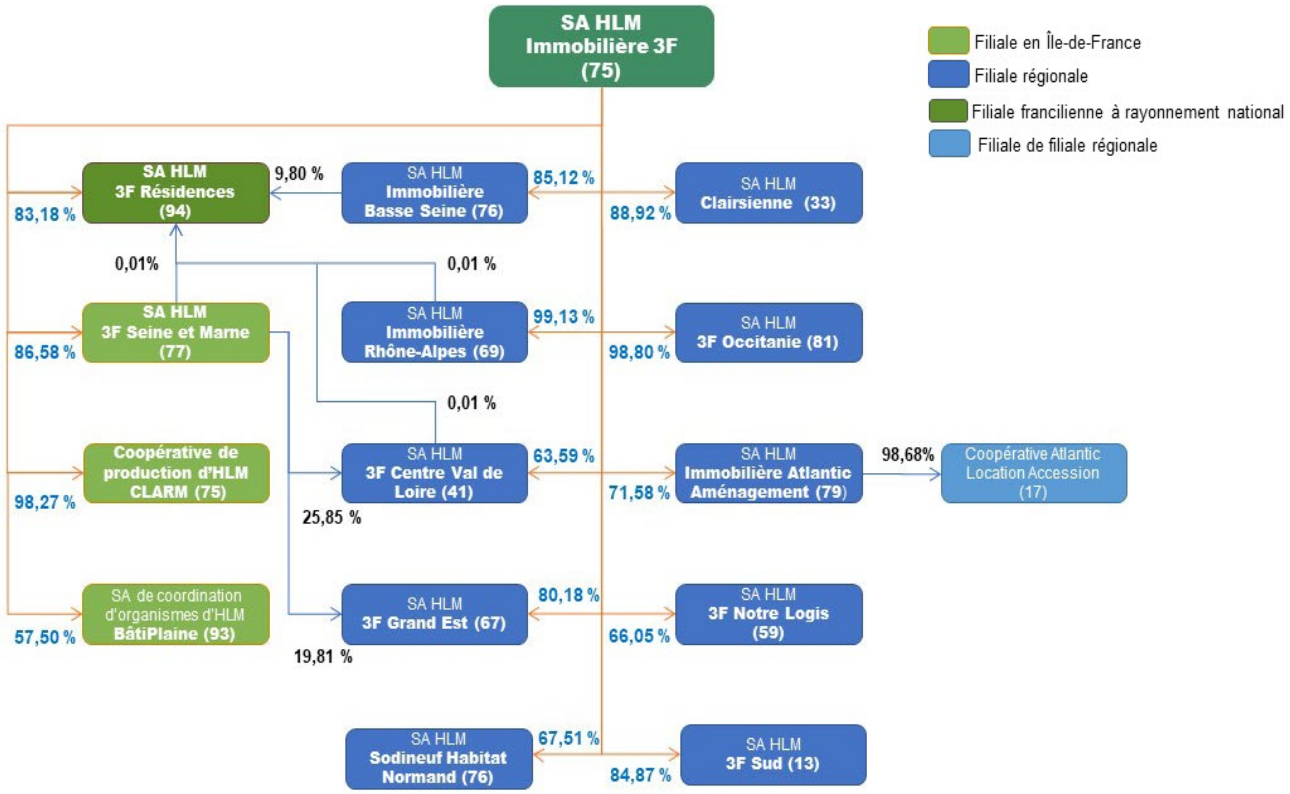
Pour répondre aux diverses demandes des territoires, des habitants et de ses locataires, le groupe 3F travaille en partenariat avec les collectivités territoriales où il est implanté, mais également avec les entreprises locales et le milieu associatif.

Le groupe 3F met toute son expertise au service des territoires et de ses habitants, en construisant des logements neufs, en gérant et en entretenant son patrimoine mais également au travers du renouvellement urbain, et propose un parcours résidentiel grâce à la vente de logements aux locataires et l'accession sociale à la propriété.

Le groupe 3F fait partie du pôle immobilier d'Action Logement.

➢ Organigramme capitalistique du groupe 3F au 31 décembre 2021

Au 31 décembre 2021, Immobilière 3F est détenue par Action Logement Immobilier (ALI) à hauteur de 97,23 % et possède elle-même des participations dans les entités présentées ci-dessous.
En 2021, la SA HLM Sodineuf Habitat Normand (Sodineuf) a intégré le groupe 3F.



➢ Le périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2021, le périmètre de consolidation du groupe comprend les sociétés suivantes, contrôlées par I3F, société consolidante, et présentant un caractère significatif par rapport aux comptes consolidés, notamment par l'importance de leur chiffre ou du total de leur bilan.

Certaines sociétés du fait de leur relative faible importance sont exclues de la consolidation. Il s'agit de la Clarm, détenue par I3F à 98,3 % et de BâtiPlaine à 57,5 %, dont les chiffres d'affaires et les totaux de bilan restent peu significatifs.

Pour la même raison, Atlantic Location Accession détenue par Immobilière Atlantic Aménagement est exclue de la consolidation.

Concernant Sodineuf, cette société est intégrée dans les comptes au niveau du bilan mais pas au niveau de la trésorerie ni du compte de résultat groupe. Dans le patrimoine et les indicateurs d'activité, Sodineuf est inclus sauf mention contraire.

Dénomination sociale	Siège social	Capital social (€)	Pourcentage d'intérêt	Activité principale
Immobilière 3F	Paris (75)	432 503 931		Construction et Gestion de logements sociaux
3F Résidences	Ivry-sur-Seine (94)	71 403 610	91,54%	Construction et Gestion de structures collectives
3F Seine-et-Marne	Serris (77)	19 997 580	86,58%	Construction et Gestion de logements sociaux
Immobilière Basse Seine	Le Havre (76)	1 627 095	85,12%	Construction et Gestion de logements sociaux
3F Notre Logis	Halluin (59)	6 117 000	66,05%	Construction et Gestion de logements sociaux
Immobilière Rhône-Alpes	Lyon (69)	62 461 316	99,13%	Construction et Gestion de logements sociaux
3F Centre Val de Loire	Blois (41)	78 547 423	85,97%	Construction et Gestion de logements sociaux
3F Occitanie	Mazamet (81)	98 205 143	98,80%	Construction et Gestion de logements sociaux
3F Grand Est	Strasbourg (67)	151 468 540	97,33%	Construction et Gestion de logements sociaux
3F Sud	Marseille (13)	81 300 000	84,87%	Construction et Gestion de logements sociaux
Immobilière Atlantic Aménagement	Niort (79)	20 789 436	71,58%	Construction et Gestion de logements sociaux
Clairsienne	Bordeaux (33)	8 063 679	88,92%	Construction et Gestion de logements sociaux
Sodineuf	Saint Aubin sur Scie (76)	17 329 712	67,51%	Construction et Gestion de logements sociaux

• 1.2. LA PRÉSENTATION DES PRINCIPALES ACTIVITÉS DU GROUPE

➢ Les évènements marquants

Dans le prolongement de l'année précédente, 2021 a été marquée par la pandémie qui s'est installée en Europe et dans le monde en mars 2020, avec de nouvelles restrictions sanitaires.

Le groupe 3F et l'ensemble de ses collaborateurs a continué à adapter pour maintenir le service aux locataires et poursuivre les opérations de construction et de rénovation.

En 2021, le groupe 3F a renforcé sa présence territoriale et sa position dans la région de la Normandie, grâce à l'entrée dans le groupe, en décembre 2021, de Sodineuf Habitat Normand, forte de 9 000 logements sur plus de 90 communes en Seine-Maritime et dans la Somme.

En Occitanie, en créant la SAC Oléa, le groupe 3F a établi un partenariat entre sa filiale 3F Occitanie et l'OPH Logis Cévenols, rattaché à la communauté d'agglomération Alès Agglomération et gérant 6 000 logements.

Sur le territoire francilien, l'évolution de la politique logement en Seine-Saint-Denis a conduit 3F et les actionnaires de Bâtiplaine à décider de la dissolution anticipée de cette filiale du groupe. Ses actionnaires ont souligné les apports importants que Bâtiplaine a pu procurer en tant que prestataire de service dans la production de logements sociaux neufs ou en acquisition-amélioration sur ce territoire.

À fin 2021, 3F détient plus de 292 000 lots, contre 277 000 lots fin 2020, dont 266 285 logements (hors foyers). 10 407 agréments ont été obtenus cette année. Les indicateurs de gestion locative sont restés solides dans ce contexte de crise sanitaire, avec un taux de vacance commerciale à 1,25 % et un taux de recouvrement à 99,17 %. L'accompagnement renforcé des locataires en difficulté aura largement contribué à ces résultats.

3F a investi 283 M€ dans la rénovation du parc existant en 2021 (travaux immobilisés, hors Sodineuf), poursuivant ses efforts en faveur de l'amélioration de la performance thermique de ses logements, et permettant à la part des étiquettes F et G de tomber à fin 2021 en dessous de 3 % du parc total du groupe.

Les projets de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU mais aussi hors ANRU se sont poursuivis, comme à Garges-lès-Gonesse, Melun, en Île-de-France ou Val-de-Reuil en Normandie.

La politique de ventes a continué à être un pilier de la stratégie du groupe avec 1 700 logements vendus en 2021.

Dans le cadre de son engagement, le groupe 3F est investi dans une démarche de certification ISO 9001, depuis 2000 pour les activités construction d'Île-de-France, 2004 pour toutes les activités franciliennes et 2013 pour les filiales régionales (hors IAA, Clairsienne et Clarm).
Évaluée chaque année par un organisme tiers (AFNOR), cette certification, de nouveau maintenue en 2021 sans réserve, valide les actions engagées par toutes les sociétés pour s'assurer de la qualité des produits et services fournis à ses clients. Au-delà des process et outils mis en place par 3F, cet audit relève la forte implication des collaborateurs dans la réalisation de leurs missions et notamment leurs attachements à la dimension sociale de leurs activités.

Enfin, en 2021, le groupe 3F a initié une démarche « Raison d'être » avec une réflexion sur la contribution qu'il souhaite apporter aux principaux enjeux économiques, sociaux, sociétaux, environnementaux de ses domaines d'activité. En parallèle, suite au projet « Imagine 2021 » initié en 2017 et qui a pris fin cette année, un nouveau projet d'entreprise est en cours d'élaboration en lien avec l'ensemble des sociétés du groupe.

Dans ce cadre, plusieurs rencontres de la communauté des dirigeants ont eu lieu en 2021.

➢ Les ressources humaines

- **Les effectifs**

Au 31 décembre 2021, l'effectif du groupe s'élève à 4 658 salariés avec une évolution de 6,25 % par rapport à 2020, notamment liée à l'intégration de Sodineuf dans le groupe.

La masse salariale s'élève à 167 600 K€ pour 2021.

92 % des salariés sont titulaires d'un CDI et 8 % d'un CDD. L'âge moyen est de 44 ans et l'ancienneté moyenne est de 10,4 ans.

- **Une politique active en faveur des jeunes**

En 2021, le groupe a accueilli 119 collaborateurs en alternance et 25,5 % des embauches réalisées concernent les salariés de moins de 25 ans.

En 2021, le groupe a poursuivi ses actions en faveur des jeunes, notamment pour leur présenter le secteur du logement social à travers la richesse de ses métiers et a construit un partenariat avec 12 écoles pour constituer un vivier, essentiellement dans les domaines de la gérance, de la proximité, et de la maîtrise d'ouvrage.

3F est également partenaire de l'association NQT-Nos Quartiers ont des Talents qui œuvre à rapprocher les entreprises et les jeunes diplômés d'origine modeste.

Enfin, le groupe a obtenu le label « Happy Trainees » qui récompense les entreprises plébiscitées par les stagiaires ou alternants.

- **Digitalisation des process RH**

Après, la dématérialisation du bulletin de paie (solution retenue par 85 % des salariés), des titres restaurant, ou encore des formalités de choix de versement de l'intéressement, la DRH poursuit sa transformation digitale. Le projet de mise en place d'un Système d'Information RH (SIRH) permettra un meilleur partage et suivi des actions dans tous les domaines RH (le recrutement, la formation, la GEPP - Gestion des Emplois et des Parcours Professionnels- ainsi que des campagnes annuelles d'évaluation et de révision salariale).

La crise sanitaire a accéléré l'évolution de l'offre de formation pour la rendre plus digitale et permettre de réaliser plus de formations à distance. Ainsi 71 % des salariés du groupe ont pu suivre au moins une formation en 2021 dispensée dans 66 % des cas, à distance ou e-learning.

Dans le cadre du recrutement, parmi les 16 évènements visant à rencontrer des candidats et promouvoir les métiers (forums, jobs dating, conférences, conseils au recrutement au sein d'écoles), dix ont été réalisés sous forme totalement digitalisée.

- **Négociations collectives**

En matière sociale, le groupe est organisé autour d'une UES intégrant les dix sociétés suivantes sur les 14 sociétés le composant, avec près de 4 000 collaborateurs :

- Immobilière 3F
- Immobilière Basse Seine
- Immobilière Rhône-Alpes
- 3F Grand Est
- 3F Sud
- 3F Occitanie
- 3F Notre Logis
- 3F Centre Val de Loire
- 3F Seine-et-Marne
- 3F Résidences

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

En 2021, 21 réunions ont été tenues au sein de l'UES, permettant d'aboutir à la signature de plusieurs accords ou avenants :

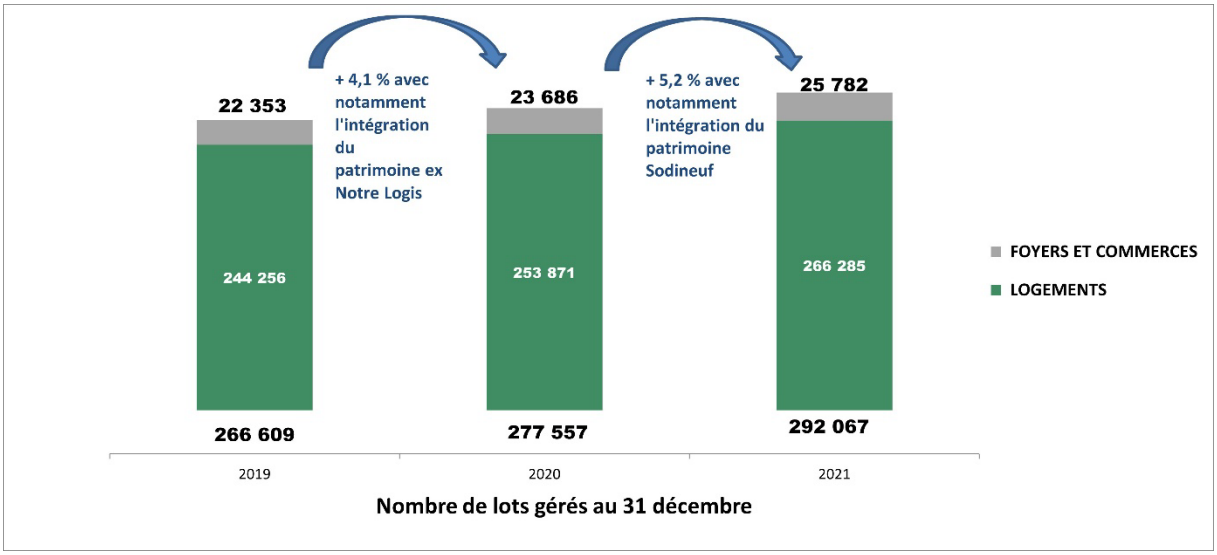
- Accord d'intéressement de l'exercice 2021 ;
- Accord NAO pour 2021 ;
- Accord relatif au télétravail ;
- Avenant à l'accord relatif au télétravail ;
- Avenant à l'accord relatif au régime d'astreinte
- Protocole d'Accord Préélectoral pour les élections complémentaires 3F NL ;
- Accord sur l'organisation d'élections complémentaires au sein de 3F NL.

Des négociations ont également abouti en 2021 dans les trois sociétés n'appartenant pas à l'UES :

- Clairsienne : accord NAO pour 2021, accord d'intéressement et accord NAO pour 2022 ;
- IAA : NAO de 2021 ;
- Sodineuf : avenant à accord d'intéressement et accord de mise en place des titres restaurant.

➢ Les activités et résultats des activités

• Le patrimoine



Nombre de lots gérés au 31 décembre

✓ Patrimoine par société

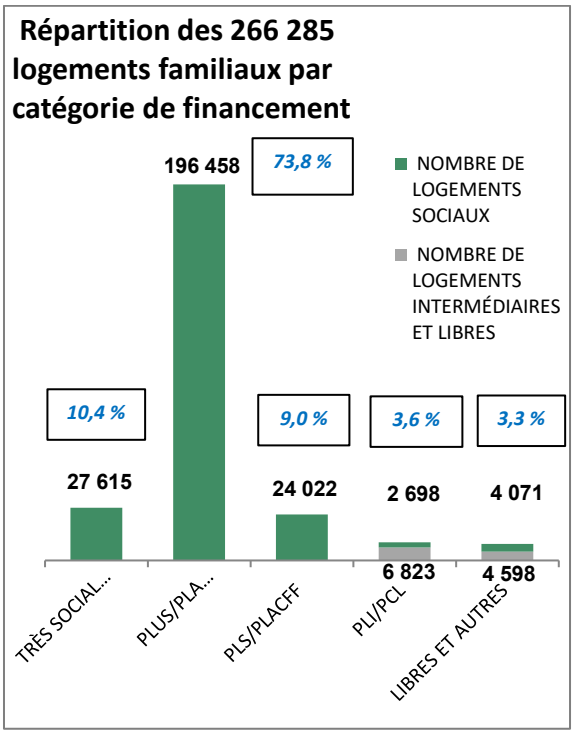
Le groupe 3F est présent dans 12 régions et 60 départements. Son parc de logements familiaux est majoritaire en Île-de-France. En 2021, le patrimoine situé en région progresse, avec l'arrivée dans le groupe de Sodineuf (en Normandie).
Il présente les caractéristiques suivantes :

- 54 % des logements en Île-de-France et 46 % en régions ;
- 88 % de logements collectifs (96 % en Île-de-France ; 77 % en régions) ;
- 36 ans d'âge moyen du bâti (40 ans en Île-de-France ; 31 ans en régions).

Patrimoine 3F au 31 décembre 2021	Logements familiaux	Équivalents logements dans des foyers	Commerces	Total
Immobilière 3F	133 904	247	1 455	135 606
3F Seine & Marne	9 054	-	167	9 221
CLARM	6	-	-	6
3F Résidences	22	19 317	18	19 357
3F Notre Logis	11 285	212	42	11 539
3F Centre Val de Loire	11 965	40	53	12 058
3F Occitanie	8 311	151	51	8 513
Immobilière Basse Seine	15 136	27	134	15 297
3F Grand Est	8 261	445	54	8 760
Immobilière Rhône-Alpes	19 557	10	188	19 755
3F Sud	10 015	240	42	10 297
Immobilière Atlantic Aménagement	17 320	704	76	18 100
Clairsienne	12 965	1 198	71	14 234
SODINEUF	8 474	747	93	9 314
Notre foyer	10	-	-	10
Patrimoine 3F	**266 285**	**23 338**	**2 444**	**292 067**

✓ **Patrimoine de logements familiaux par catégorie de financement**

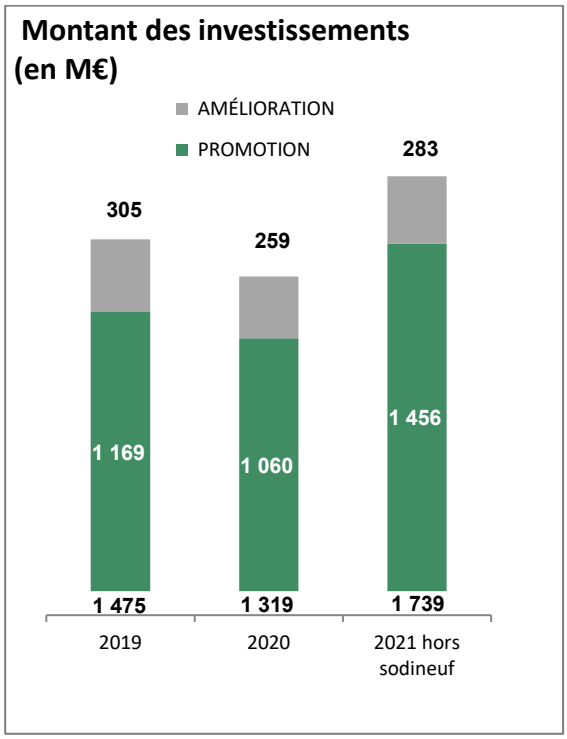
Le patrimoine 3F de 266 285 logements familiaux (y compris mandats de gestion, notamment pour les logements cédés à l'ONV) est en progression de 4,9 % par rapport à 2020, et se compose pour 96 % de logements sociaux (hors logements intermédiaires et libres non sociaux). La progression par rapport à 2020 s'explique principalement par l'intégration des 8 474 logements de Sodineuf.



- **Les investissements**

✓ **L'investissement global**

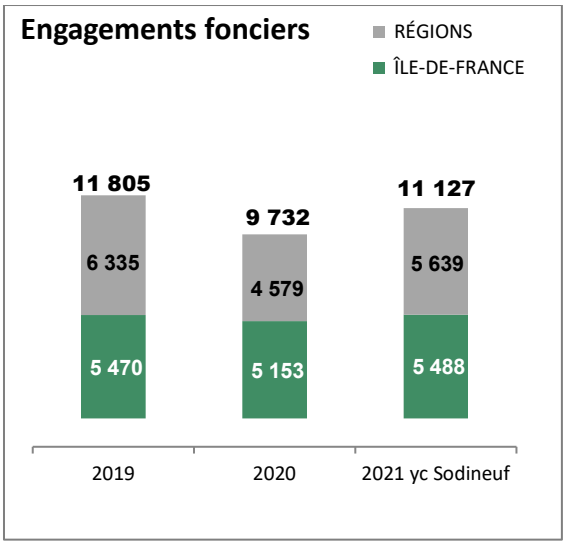
1 739 M€ ont été dépensés en 2021 pour des travaux immobilisés, soit une augmentation de 31,8 % par rapport à l'année 2020, due au report de certaines opérations initialement prévues en 2020 en raison de la crise sanitaire mais en lien avec l'augmentation progressive des volumes de promotion conformément à la stratégie du groupe. 9 885 logements ont été mis en chantier en 2021, contre 7 411 en 2020 (hors Sodineuf).



✓ Le développement

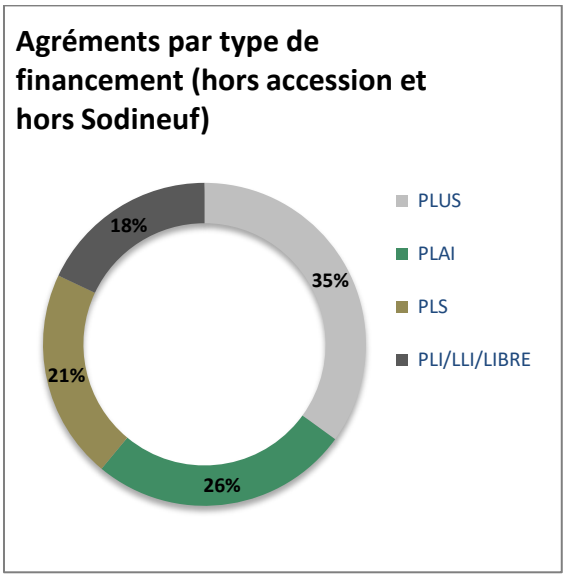
○ Les engagements fonciers

Les engagements fonciers (11 127 en 2021) ont augmenté de 14 % par rapport à 2020.



○ Les agréments

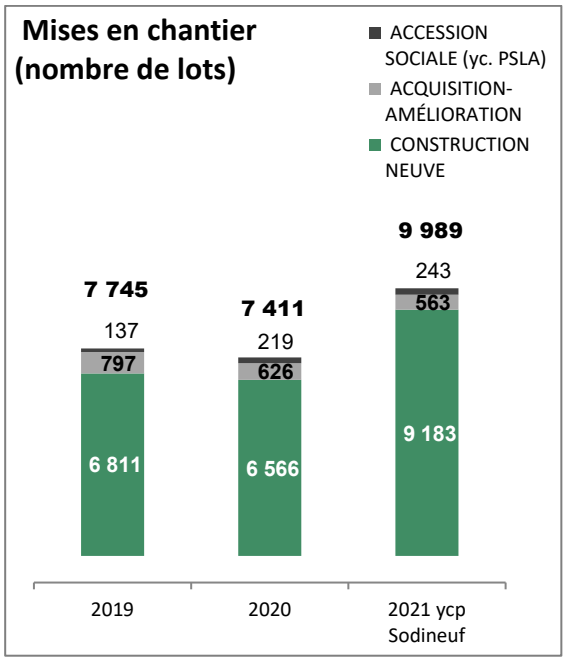
10 407 agréments ont été obtenus en 2021 dont 116 par Sodineuf.
En 2021 en Île-de-France, 739 logements ont répondu à des standards renforcés de qualité et d'innovation en termes de performances environnementales et d'usage (sobriété carbone, bien-être et santé, habilité et services). Le « gain carbone » de ces logements représente l'équivalent de 115 logements construits.



La part des logements locatif sociaux dans le total des logements représente 82 %.

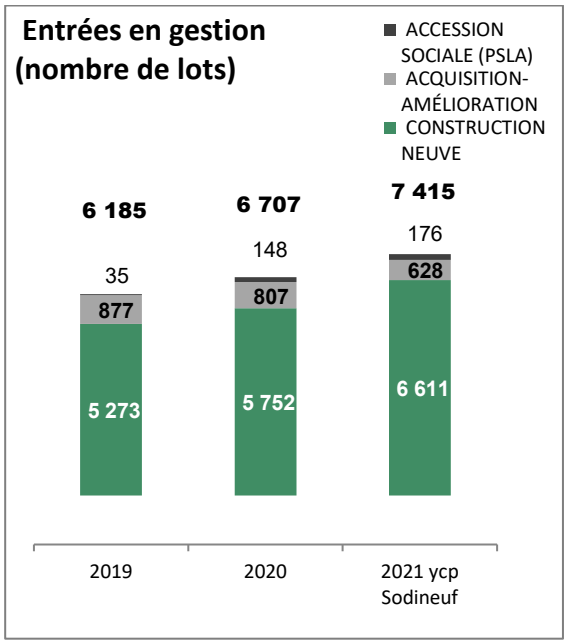
68 % des agréments portent sur des programmes réalisés en VEFA.

○ Les mises en chantier



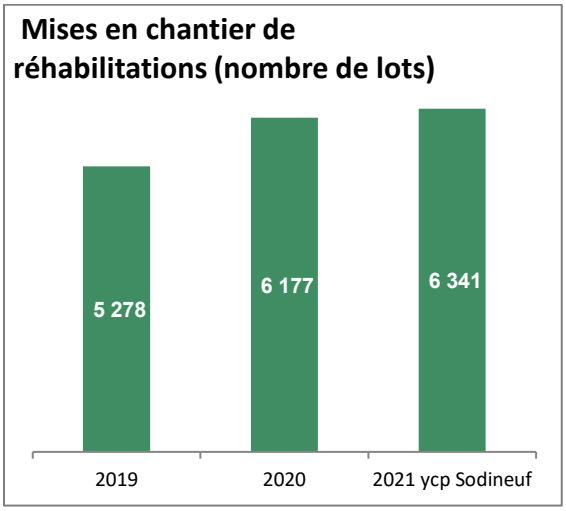
9 989 mises en chantier ont été réalisées en 2021 soit un volume supérieur de 35 % à celui de 2020 et de 29 % par rapport à 2019. Cet indicateur avait été fortement impacté en 2020 du fait de la crise sanitaire et des élections municipales.

○ Les entrées en gestion



Le groupe a entré en gestion 7 415 logements, soit une progression en volume de plus de 10,5 % par rapport à 2020.
Les volumes d'entrées en gestion devraient progresser dans les prochaines années, les volumes d'agréments de ces dernières années ayant fortement augmentés. En 2022, la livraison de 8 500 logements est prévue.

✓ **Les réhabilitations**

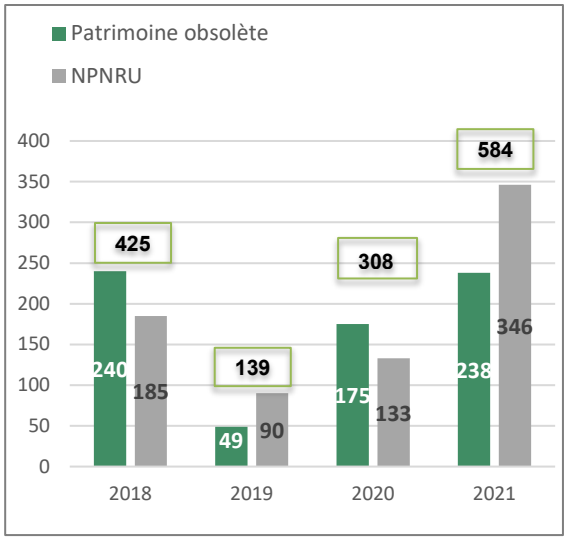


Les travaux d'amélioration (dépenses immobilisées) sur le parc ont représenté 283 M€, en 2021 (hors Sodineuf).

Les lancements d'opérations de réhabilitation ont concerné, en intégrant Sodineuf, plus de 6 341 logements dont près de 5 000 font l'objet de travaux de rénovation thermique. L'objectif du groupe 3F est d'éradiquer les logements avec des étiquettes énergétiques F ou G d'ici fin 2022/2023.

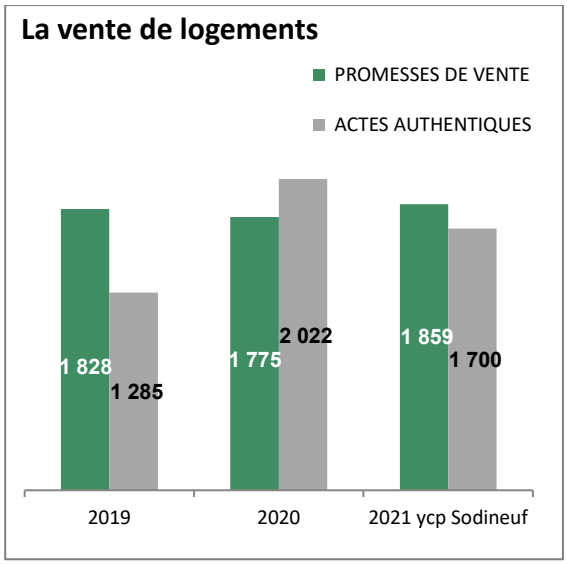
✓ **Le renouvellement urbain**

En 2021, le groupe 3F a procédé à 584 démolitions, soit un volume qui a presque doublé en un an, dont 216 équivalents-logements par 3F Résidences à Champigny-sur-Marne (94).
En préparation des futures démolitions, 735 relogements ont été réalisés en 2021, ce volume a progressé de 30 % par rapport à 2020.



- **L'accession**

✓ **La vente de logements dans le parc existant**



En 2021, 1 700 logements ont été vendus au sein du groupe.

Après une année 2020 record, l'année 2021 a maintenu une activité importante, les résultats demeurent supérieurs de plus de 30 % à ceux de 2019. Ces chiffres intègrent les cessions à l'Opérateur National de Vente, confirmant la dynamique complémentaire que ce dispositif apporte à la politique de vente du groupe.

Au total 639 logements ont été cédés à l'ONV, dont 24 logements par 3F CVL (3,75 %), 118 par IBS (18,5 %), 73 par IRA (11,5 %) et 68 par 3F Sud (10,6 %).
Ainsi au niveau du groupe, les ventes au profit de l'ONV représentent 1 641 logements en 2020 et 2021 ; et font de 3F le principal contributeur de ce dispositif.

Pour ce qui est des ventes directes, elles sont stables avec 1 061 logements cédés (1 020 en 2020).
Les marges mobilisées grâce à ces résultats permettent de financer le développement d'une offre nouvelle supplémentaire ainsi que la rénovation du parc.

✓ **Accession sociale à la propriété dans le neuf**

L'accession sociale à la propriété dans le neuf offre un parcours résidentiel diversifié aux locataires du groupe et plus généralement aux locataires du logement social. Elle vient en complément de l'offre de logements locatifs et de logements en vente sur ce même patrimoine.

Cette activité poursuit son développement au sein du groupe, accompagne les politiques locales de diversification de l'offre et propose des logements à prix maîtrisés accessibles au plus grand nombre.

Les produits offerts par les différentes filiales sont aujourd'hui divers : Vente en l'État Futur d'Achèvement, Location-Accession (PSLA) et Bail Réel Solidaire.

En 2021, les sociétés du groupe (y compris Sodineuf) ont signé 363 contrats de réservation. Le volume des mises en chantier s'est élevé à 243 logements et 352 logements ont été livrés.

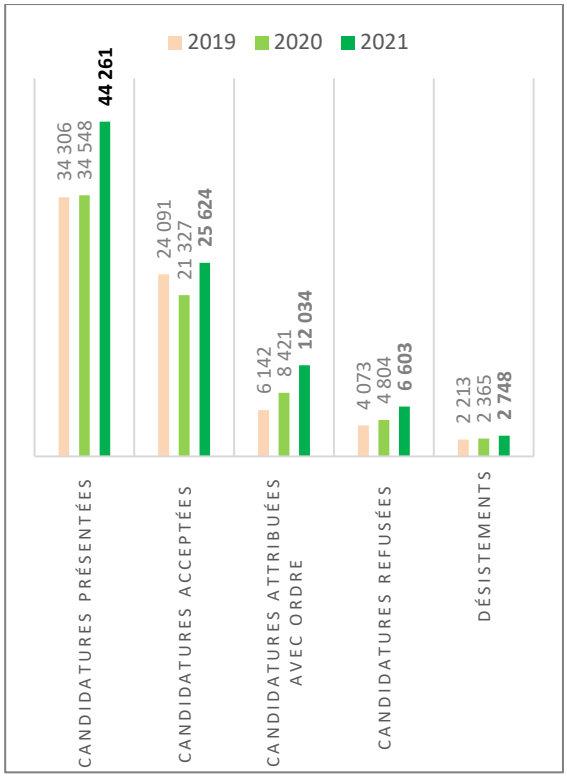
En Île-de-France, l'activité portée par Immobilière 3F, 3F Seine-et-Marne et la Clarm sous la marque « 3F Accession » a poursuivi sa croissance et a permis la signature de 236 contrats de réservation. 137 actes authentiques ont été signés et dix logements ont fait l'objet d'un acte de levée d'option.
I3F a livré sa première opération d'accession sociale à la propriété à Grigny (Cœur de ville) – et a opéré le lancement commercial de 48 logements en bail réel solidaire (BRS) à Villiers-sur-Marne / Noisy-le-Grand.

En Région, 127 contrats de réservations ont été conclus : 44 pour 3F Notre Logis, 29 pour Immobilière Basse Seine, 5 pour 3F Centre Val-de-Loire, 10 pour 3F Occitanie, 3 pour Immobilière Atlantique Aménagement, 9 pour Immobilière Rhône-Alpes, 9 pour Sodineuf et 31 pour 3F Sud.

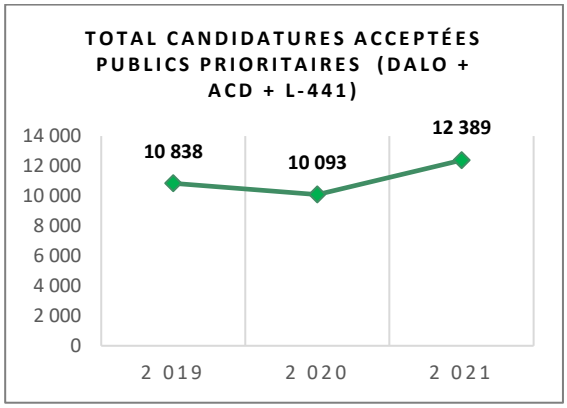
- **Les attributions**

Après un recul de l'activité en 2020 en raison des impacts de la crise sanitaire, l'année 2021 est marquée par une forte reprise de l'activité tant concernant les volumes de dossiers présentés (+ 28 %) que ceux ayant été validé à l'attribution (+ 20 %).
Aussi on constate que les résultats 2021 sur les attributions dépassent ceux de l'exercice 2019 de 6,3 %.

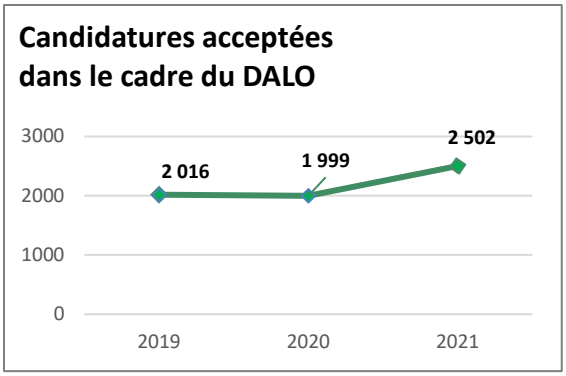
En 2021, le taux d'attribution de logement au bénéfice des salariés représente pour le groupe 63,7 %.



En 2021, le groupe a œuvré pour augmenter le nombre de dossiers présentés par logement à attribuer.

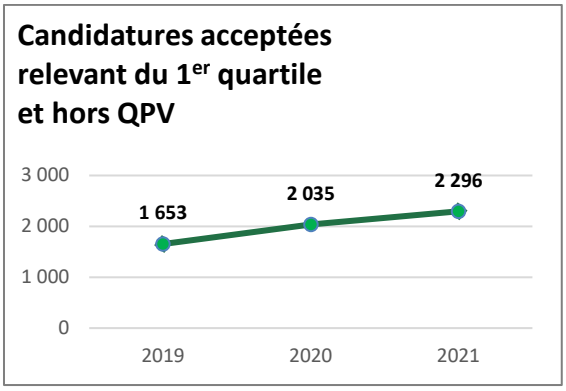


48,3 % des attributions ont été réalisés au bénéfice de ménages prioritaires, en progression de plus de 22 %. Ces attributions concernent des ménages reconnus prioritaires au titre du DALO, d'un Accord Collectif Départemental ou d'un des critères de priorités du CCH a.



Les attributions en faveur des ménages reconnus DALO ont progressé de plus de 25 % entre 2020 et 2021

Ces attributions représentent 19 % du total des attributions réalisées au bénéfice de ménages prioritaires.



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, on constate que la progression réalisée en 2020 se confirme également en 2021 avec une augmentation de 13 % de cette catégorie ménage.

Au total la part de ces ménages représente plus de 14 % des baux signés hors QPV.

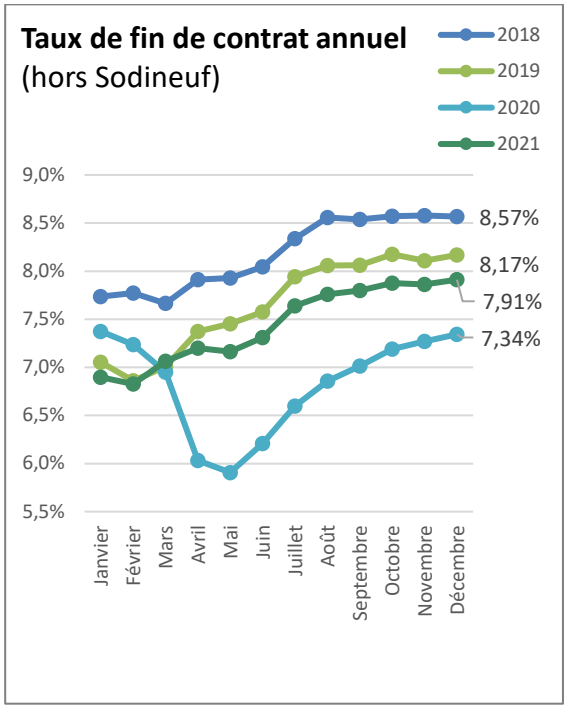
Au titre de sa mission sociale, les sociétés du groupe ont accueilli 73 % de ménages ayant des revenus inférieurs à 60 % des plafonds PLUS. Ce résultat est stable entre 2020 et 2021.

- **La rotation et la vacance dans le parc**

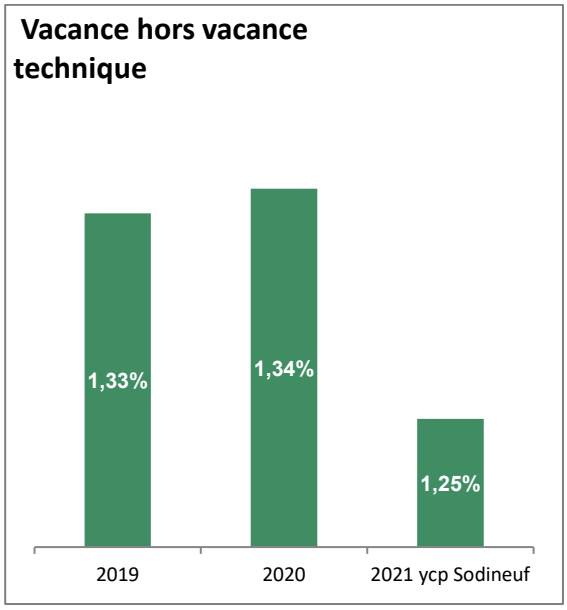
✓ **La rotation**

Le taux de fin de contrat moyen des logements du groupe s'élève, à 7,91 % (hors Sodineuf) soit un niveau supérieur de 0,57 % à celui de 2020. L'année 2020 avait été marquée par la crise sanitaire, la rotation ayant été particulièrement faible lors du premier confinement.

Le taux de rotation 2021 reste en deçà du niveau de 2018 et 2019.



✓ **La vacance commerciale**



Le taux de vacance des logements (1,25 % en 2021) a diminué de 0,09 % en un an. Cette diminution de la vacance est portée par les filiales régionales dont le niveau de vacances moyen s'élève à 1,39 % en 2021 contre 1,65 % en 2020.

Fin 2021, seules trois sociétés ont un taux de vacance supérieur à 1,50 % en lien avec une implantation sur des territoires détendus (IBS, 3FCVL et 3F Occitanie).

- **Le quittancement**

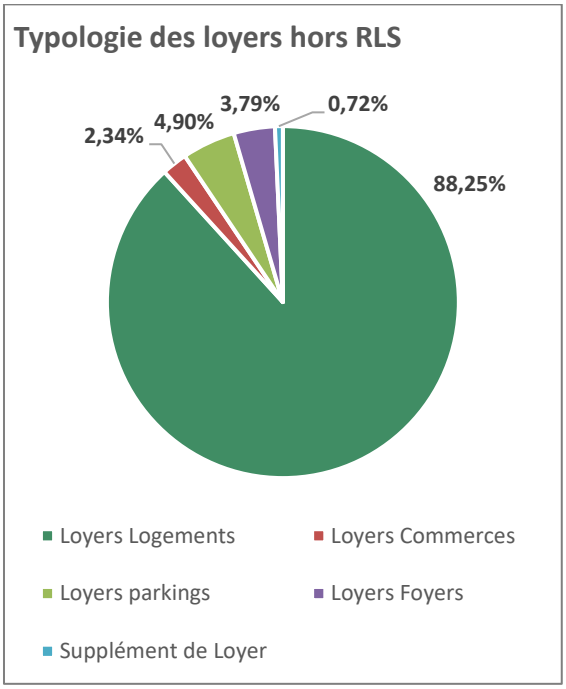
✓ **Les loyers**

Les loyers quittancés en 2021, hors Sodineuf, s'établissent à 1 377,8 M€, en progression de 2,4 % par rapport à 2020. Cette variation est liée principalement à :

- la variation du nombre de lots moyens de 1,9 % entre 2020 et 2021,
- l'augmentation générale au 1er janvier 2021 de 0,66 % des loyers conventionnés,
- la diminution de la vacance commerciale entre 2020 et 2021.

Depuis 2018, l'État a mis en place la « réduction du loyer de solidarité » (RLS), une aide ayant pour objectif de diminuer le montant du loyer des foyers les plus précaires vivant dans un logement Hlm pour compenser la baisse concomitante des APL.
Le cout de la RLS au niveau national s'élève à 1,3 milliards d'euros comme en 2020.

Hors le coût de la RLS (29,4 M€ en 2021), les loyers se seraient élevés à 1 438,7 M€ avec la répartition suivante :



Plus de 88 % des loyers quittancés concernent des logements. Les loyers parkings amènent une ressource complémentaire significative (70,5 M€ hors Sodineuf). Certains parkings sont également loués par des sociétés de type Zenpark apportant une source de revenus en plus des loyers.
Les loyers des commerces (33,7 M€) ont fortement progressé ces dernières années. Plus de 80 % des loyers issus des commerces proviennent des sociétés franciliennes (Immobilière 3F et 3FS&M).

✓ **La part de locataires bénéficiant d'une aide au logement**

Fin 2021, dans l'ensemble des sociétés 3F (y compris Sodineuf), plus de 100 300 locataires ont bénéficié des APL, soit 42 % des logements conventionnés loués. La part des bénéficiaires est en baisse de près de 4 points par rapport à 2020, suite à la mise en place de la réforme de la base ressources des APL (« la contemporanéité ») et les bénéficiaires sont proportionnellement plus nombreux en région (48,5 % des logements conventionnés loués) qu'en Île-en-France (36,1 %).
Le montant moyen mensuel de l'APL est de 211 € en décembre 2021, contre 228 € en 2020.
La réduction de loyer de solidarité a bénéficié à 80 400 locataires en décembre 2021 soit 33,6 % des logements conventionnés loués (contre 37,5 % en 2020). Le montant moyen de la RLS en 2021 a été de 61 € par mois contre 59 € en moyenne en 2020.

✓ **Le supplément de loyer de solidarité**

L'enquête SLS au 1er janvier 2021 a concerné 85 000 locataires dans le groupe, soit 34,9 % des logements conventionnés.

En décembre 2021, 2 644 locataires étaient assujettis au SLS (avec dossier complet) en Île-de-France (2,1 % des logements conventionnés au 1er janvier 2021) et 2 113 en régions (1,8 % des logements conventionnés).
Pour ces locataires assujettis, le montant moyen mensuel du SLS est de 210 € en Île-de-France et de 79 € en régions.
Le montant global quittancé par le groupe représente 10,3 M€, dont 85 % sont reversés au profit de la CGLLS.

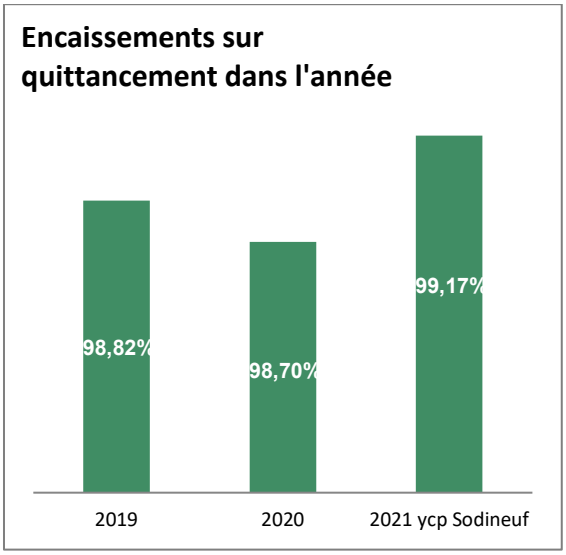
✓ **La maîtrise des charges locatives**

Les charges locatives 2020 récupérées en 2021 s'élèvent en moyenne annuelle pour le Groupe (hors IAA, Clairsienne et Sodineuf), pour les logements collectifs, à 1 557 € par logement soit 24,6 € par m² de surface habitable, et pour les logements individuels, à 391 € par logement, soit 4,6 € 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 2019. Le coût du chauffage est en nette baisse, grâce à la diminution du prix du gaz

en 2020 par rapport à 2019 (avant la forte augmentation constatée à partir de 2021), et s'élève à 7 €/m² contre 8,1 €/m² en 2019 (- 13,5 %). Le coût de l'eau est de 7,5 €/m², contre 7,3 €/m² en 2019 (+ 2,7 %).

✓ **Le taux de recouvrement**



Le taux de recouvrement du groupe s'est élevé à 99,17 % en 2021, soit + 0,47 point par rapport à 2020.
Toutes les sociétés du groupe ont un taux de recouvrement supérieur à 98,20 %. Les difficultés rencontrées en 2020 par le département commerce en Île-de-France en lien avec la crise sanitaire et les différents confinements (88,77 %) ont été résorbés en 2021. Cette entité, avec un taux de 102 % a réussi à diminuer le montant de ses soldes locataires en recouvrant des créances passées.

- **1.3. LES PERSPECTIVES D'AVENIR DU GROUPE**

Fort de son bilan, le groupe 3F poursuivra en 2022 son action au service du logement et de ses habitants en lien avec les objectifs définis par Action Logement Immobilier (10 625 agréments en 2022).

Le groupe poursuivra également le développement de son ancrage territorial, lequel sera renforcé en 2022 notamment en Normandie par la fusion entre les sociétés Immobilière Basse Seine et Sodineuf et en Occitanie avec la mise en œuvre de la SAC OLEA, créée entre 3F Occitanie et l'OPH d'Alès et agrée en 2021.
Sur le territoire du Grand Est, une réflexion est en cours entre 3F Grand Est et la société Néolia en vue d'un éventuel partenariat entre ces deux sociétés.

Après avoir fait le bilan du projet Imagine 2021, le groupe a engagé une démarche « Raison d'être » qui aboutira dans le courant de l'année 2022, en parallèle de la construction de son nouveau projet d'entreprise.
Cette démarche associe l'ensemble des parties prenantes : la communauté des dirigeants, les manageurs, les collaborateurs, les élus, les entreprises partenaires, les collectivités…

2. ÉTATS FINANCIERS

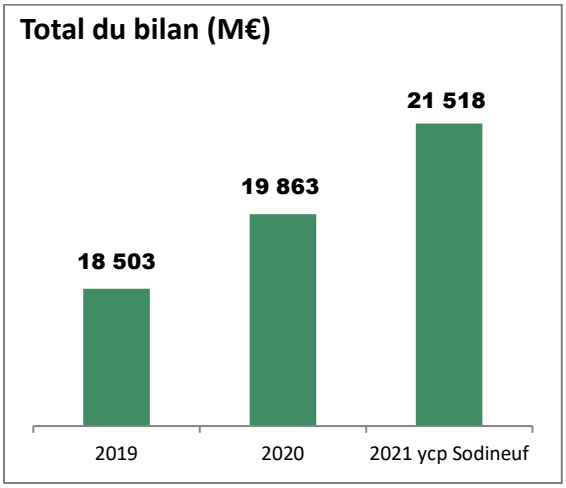
- **2.1. LA PRÉSENTATION ET MÉTHODES D'ÉVALUATION DES COMPTES CONSOLIDÉS**

Changement de méthodes comptables de l'exercice 2021 : à partir du 1er janvier 2021, les comptes sont établis selon le règlement ANC 2020-01 sans impact significatif par rapport à 2020.

Les chiffres et commentaires de cette partie du rapport intègrent Sodineuf seulement au niveau du bilan et de la trésorerie. Le rachat de Sodineuf par Immobilière 3F ayant été réalisé en octobre, l'intégration dans les comptes consolidés du groupe en matière de compte de résultat au vu de son impact non significatif (deux mois d'activité) et de sa complexité, n'a pas été retenue.

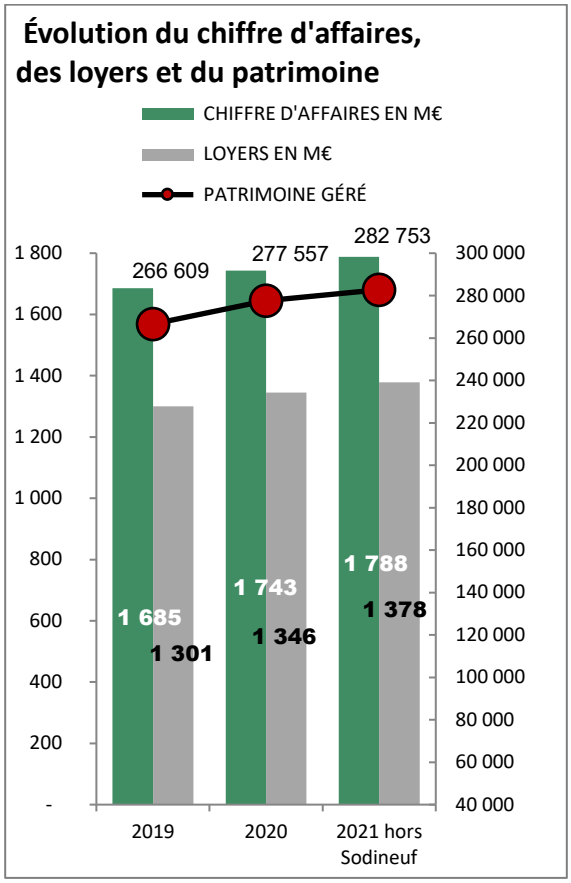
- **2.2. LE BILAN**

Le total du bilan consolidé s'établit à 21 518 M€ à fin 2021 en augmentation de 1 655 M€ par rapport à 2020. Cette progression s'explique notamment par l'intégration au périmètre consolidé de Sodineuf. Le total du bilan de Sodineuf à fin 2021 s'élève à 431,4 M€.



Les actifs immobilisés représentent 93,5 % de l'actif, ils sont constitués essentiellement d'immobilisations corporelles (19 941 M€), dans lesquelles on retrouve les terrains et immeubles de rapport et des immobilisations en cours.
Les capitaux propres s'élèvent au 31 décembre 2021 à 8 016 M€ et représentent 37,3 % du passif. Les dettes atteignent 13 295 M€ et sont composées à 93,9 % d'emprunts.

- **2.3. LES LOYERS ET LE CHIFFRE D'AFFAIRES**



Le chiffre d'affaires qui inclut en plus des loyers, les charges locatives ainsi que le chiffre d'affaires accession s'est élevé à 1 788 M€ soit une progression de + 2,63 % par rapport à 2020.

Les loyers 2021 se sont élevés à 1 377,8 M€ en progression de 2,4 % par rapport à 2020 (+ 32,3 M€). Les loyers des logements ont progressé de 2 % par rapport à 2020 sous l'effet de l'augmentation du nombre de lots moyen (+ 1,9 %) et de l'indexation des loyers des logements de 0,66 % au 1er janvier 2021.

La RLS en 2021 a généré une charge de 61 M€ en légère diminution par rapport à 2020 (- 0,5 M€) en sachant que le rendement pour l'État de la RLS en 2021 était attendu à un niveau comparable à celui de 2020.

- **2.4. LES AUTRES POSTES CONCOURANT À L'AUTOFINANCEMENT**

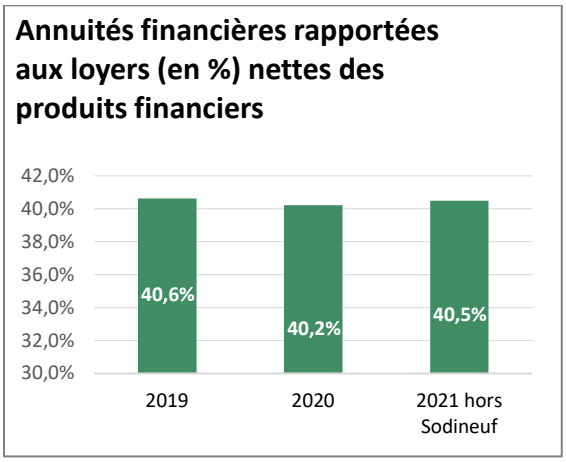
La marge brute locative atteint 1 079,1 M€ en progression de 1 % par rapport à 2020 et représente 78,3 % des loyers à fin 2021.

Le montant des irrécouvrables s'est élevé à 19,1 M€ soit une augmentation de 2,2 M€ par rapport à 2020.

Les charges du personnel de proximité non récupérables se sont élevées à 45,3 M€ en 2021 soit une diminution de 0,8 % par rapport à 2020. Les effectifs de proximité sont restés globalement stables d'une année à l'autre. Les charges externes de gestion locative non récupérables se sont élevées à 147,2 M€ soit 10,7 % des loyers contre 10 % en 2020. Ces charges ont progressé de 8,9 % (+ 12 M€) par rapport à 2020, année impactée par la crise sanitaire.

Les dépenses de Gros Entretien Locatif (79,8 M€ en 2021) ont évolué de 9,4 M€ par rapport à 2020 et de 0,6 % par rapport aux loyers quittancés. Ce montant de dépenses est conforme à celui budgété qui intégrait de nombreux reports de projets de 2020 sur 2021.

Les impôts et taxes (145,8 M€ en 2021), essentiellement constitués des taxes foncières, augmentent de + 3,3 % (4,7 M€) soit un rythme supérieur à celui du parc moyen. Ces taxes représentent 10,6 % des loyers contre 10,5 % en 2020.



Les annuités d'emprunts (556 M€) ont progressé de 12,3 M€ par rapport à 2020 soit + 2,3 %, rythme comparable à celui des loyers. Ils pèsent 40,5 % des loyers contre 40,2 % en 2020.
Les amortissements d'emprunts ont progressé de 21,4 M€ (+ 5,2 %) en raison de l'augmentation globale de l'endettement du groupe. *A contrario*, les intérêts d'emprunts ont diminué de 9,1 M€ sur un an du fait de la baisse du taux du livret A à 0,5 % en février 2020 (0,75 % auparavant) dont l'effet sur les intérêts s'est étalé sur deux ans.

Les autres produits divers (30,5 M€) ont augmenté de 1,1 M€ par rapport à 2020, ils sont constitués essentiellement des marges d'accession, des cessions de Certificats d'Économie d'Énergie, et de la perception de subventions d'exploitation.

Les frais de personnel administratif (183,8 M€ en 2021) ont progressé de 13,7 M€ en 2021 par rapport à 2020.
Les coûts administratifs et de structure (42 M€ en 2021) sont en diminution de 4,8 % (- 2,1 M€ et - 0,2 points vs loyers quittancés) par rapport à 2020 du fait notamment de la baisse des dépenses réalisées en 2020 liées au COVID (matériels et équipements).

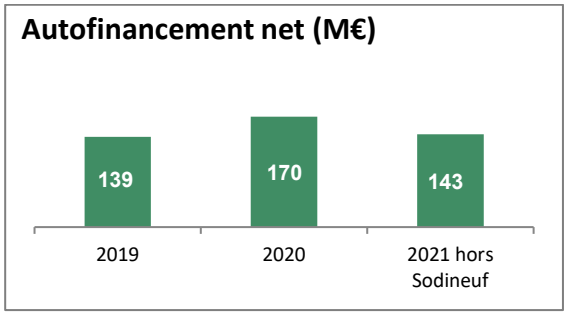
Le coût des cotisations CGLLS et ANCOLS (32,6 M€) a diminué de 1 M€ par rapport à 2020 (- 0,1 points par rapport aux loyers quittancés). Cette diminution provient notamment du fait que le taux de cotisation de base (en pourcentage des loyers) est passé de 3,19 % en 2020 à 3,026 % en 2021.

Les produits financiers nets ont généré une charge de 1,8 M€ en 2021 contre un produit de 2,6 M€ en 2020. En 2021, le groupe a versé des pénalités de remboursement anticipé de prêts d'un montant de 3,7 M€. Le coût de ces pénalités est plus que compensé par des économies d'intérêts futures sur les nouveaux prêts mobilisés à taux fixe (en remplacement des anciens remboursés).

- **2.5. L'AUTOFINANCEMENT**

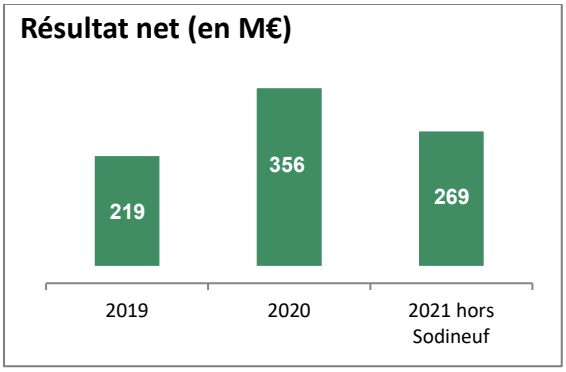
En 2021, l'autofinancement courant s'élève à 144,2 M€ en diminution 14,1 % par rapport à 2020. Cet autofinancement courant représente 10,5 % des loyers en recul de 2 % par rapport à 2020. Sur ces deux points, 1,1 % provient de la marge brute locative en raison essentiellement des efforts effectués sur l'entretien du patrimoine.

L'autofinancement net (143 M€ en 2021) intègre en sus de l'autofinancement courant les produits et charges exceptionnelles ainsi que l'impôt sur les sociétés (IS). Les éléments exceptionnels de l'autofinancement sont notamment constitués par des coûts nets de démolition, en lien avec le renouvellement urbain et le traitement du patrimoine obsolète, ainsi que des dégrèvements de TFPB obtenus grâce aux travaux d'économie d'énergie et en faveur de l'adaptation des logements pour les personnes à mobilité réduite.



- **2.6. LE RÉSULTAT NET**

Le résultat net consolidé s'élève à 269,3 M€.



Le résultat d'exploitation s'élève à 155,2 M€, en diminution de 36,9 M€ par rapport à 2020. Outre l'évolution des éléments d'exploitation mentionnés ci-dessus, on note la progression plus rapide des amortissements techniques en montant (+ 26,4 M€ soit + 5,2 %) que celle des amortissements des emprunts locatifs (+ 21,4 M€ soit + 5,2 %) en cohérence avec la dynamique de développement du patrimoine et la réhabilitation du parc.

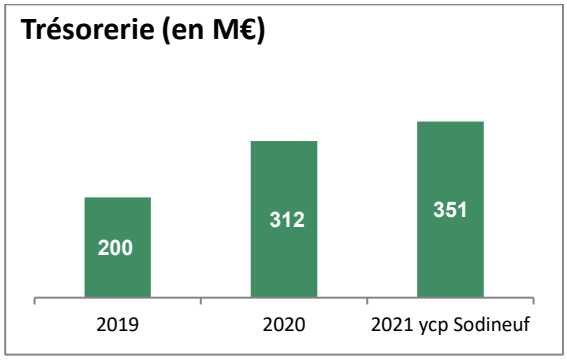
Le résultat financier, principalement constitué des intérêts d'emprunts, s'élève à - 126,9 M€ soit une charge inférieure de 4,7 M€ à celle de 2020. L'effet de la baisse du taux du livret A à 0,5 % en février 2020 (0,75 % auparavant) s'est étalé sur deux ans ce qui explique que la charge d'intérêt ait continué à diminuer en 2021.

Le résultat exceptionnel de 242 M€ en 2021, est en diminution de 54,2 M€ par rapport à 2020. Outre les éléments exceptionnels déjà commentés, on note notamment la baisse de la marge sur ventes aux locataires de 49 M€ liée en grande partie à la constatation en 2020 d'une partie des ventes à l'ONV par I3F qui était préalablement prévue en 2019.

- **2.7. LA TRÉSORERIE**

La trésorerie du Groupe 3F s'est élevée à 351 M€ à fin 2021, en progression de 39 M€ par rapport à fin 2020. Cette variation s'explique par l'intégration de la trésorerie de Sodineuf, qui s'est élevée à fin 2021 à 34,5 M€.

La trésorerie au logement à fin 2021 ressort à plus de 1 200€.



- **2.8. LES COMPTES DE RÉSULTAT ET LES BILANS**

Compte de résultat budgétaire en milliers d'euros (hors Sodineuf)	Réel 2020	Réel 2021	Réel 2021 / Réel 2020 K€	Réel 2021 / Réel 2020 %
Loyers quittancés	1 345 545	1 377 821	32 276	*2,4%*
Autres produits locatifs	6 490	7 954	1 465	*22,6%*
Pertes sur créances irrécouvrables	-16 984	-19 143	-2 159	*12,7%*
Ecarts sur charges récupérables	-11 288	-11 925	-636	*5,6%*
Produits locatifs nets	**1 323 762**	**1 354 707**	**30 945**	***2,3%***
Frais de personnel de proximité NR	-45 655	-45 283	371	*-0,8%*
Charges externes de gestion locative NR	**-135 185**	**-147 155**	**-11 969**	***8,9%***
Etat des lieux nets	*-37 068*	*-42 867*	*-5 799*	*15,6%*
Entretien-réparations	*-31 397*	*-33 777*	*-2 380*	*7,6%*
Autres charges externes de gestion locative	*-66 720*	*-70 510*	*-3 790*	*5,7%*
Gros entretien locatif	-70 466	-79 835	-9 369	*13,3%*
Surcoût travaux amiante	-3 522	-3 311	211	*-6,0%*
Charges brutes locatives	**-254 827**	**-275 585**	**-20 757**	***8,1%***
Marge brute locative	**1 068 934**	**1 079 122**	**10 188**	***1,0%***
Impôts et taxes	-141 154	-145 831	-4 677	*3,3%*
Annuités d'emprunts	**-543 920**	**-556 236**	**-12 317**	***2,3%***
Intérêts des emprunts bruts	*-134 204*	*-124 972*	*9 231*	*-6,9%*
Intérêts compensateurs	*-890*	*-582*	*308*	*-34,6%*
Intérêts immobilisés	*4 765*	*4 348*	*-417*	*-8,8%*
Amortissement des emprunts locatifs	*-413 591*	*-435 029*	*-21 438*	*5,2%*
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM	1 966	872	-1 094	*-55,6%*
Autres produits divers (dont Mutualisation créditrice)	29 378	30 522	1 144	*3,9%*
Frais de personnel administratifs	-170 128	-183 822	-13 694	*8,0%*
Coûts administratifs et de structure	**-44 148**	**-42 015**	**2 132**	***-4,8%***
Charges externes administratives et de structure	*-44 148*	*-42 155*	*1 992*	*-4,5%*
Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM	*0*	*140*	*140*	
Autres charges diverses (dont Mutualisation débitrice)	-2 086	-3 971	-1 885	*90,4%*
Cotisations CGLLS et ANCOLS	-33 585	-32 556	1 029	*-3,1%*
Produits financiers nets	2 580	-1 907	-4 486	*-173,9%*
Autres charges sur l'autofinancement	**-901 096**	**-934 943**	**-33 848**	***3,8%***
Autofinancement courant	**167 838**	**144 179**	**-23 659**	***-14,1%***
Eléments exceptionnels de l'autofinancement	3 408	-235	-3 643	*-106,9%*
IS	-1 188	-928	260	*-21,9%*
Autofinancement net	**170 058**	**143 016**	**-27 043**	***-15,9%***
(Amortissement des emprunts locatifs)	413 591	435 029	21 438	*5,2%*
Variation du stock d'intérêts compensateurs	881	582	-300	*-34,0%*
Amortissements techniques	-511 266	-537 686	-26 420	*5,2%*
Amortissements exceptionnels	-4 048	-2 228	1 821	*-45,0%*
Pertes sur remplacement ou démolitions	-3 993	-5 767	-1 774	*44,4%*
Reprise sur subv. d'investissement	74 253	73 543	-710	*-1,0%*
Marge sur ventes d'actifs	**234 679**	**174 240**	**-60 438**	***-25,8%***
Marge sur ventes aux locataires	219 629	170 197	*-49 433*	*-22,5%*
Marge sur autres ventes d'actifs	15 049	4 044	*-11 006*	*-73,1%*
Dotations nettes aux provisions d'exploitation	**-10 594**	**-13 808**	**-3 213**	**30,3%**
Dotation nette de provisions clients	-4 702	405	*5 107*	*-108,6%*
Dotation nette de provisions pour gros entretien	-2 231	-10 412	*-8 181*	*366,8%*
Dotation nette à la provision retraite	-2 578	-238	*2 340*	*-90,8%*
Dot. nettes aux autres provisions d'exploitation	-1 083	-3 563	*-2 479*	*228,9%*
Dot. nettes aux provisions financières	73	-22	*-95*	*-130,2%*
Dot. nettes aux provisions exceptionnelles	-8 101	2 432	*10 533*	*-130,0%*
Résultat net	**355 534**	**269 332**	**-86 202**	***-24,2%***

BILAN ACTIF (y compris Sodineuf) Au 31 décembre 2021 (en milliers d'euros)	2021 Net	2020 Net
Immobilisations incorporelles :	**127 209**	**121 911**
Baux	108 325	104 289
Autres	18 883	17 622
Immobilisations corporelles :	**17 598 560**	**16 427 391**
Terrains	4 050 490	3 792 222
Immeubles de rapport	13 478 792	12 577 525
Travaux d'amélioration	-	-
Autres immobilisations corporelles	69 278	57 644
Immobilisations corporelles en cours	**2 342 284**	**2 003 854**
Terrains	1 224 220	1 029 354
Immeubles de rapport	807 996	670 746
Travaux d'amélioration	280 478	267 664
Acomptes terrains	29 591	36 091
Immobilisations financières :	**47 648**	**49 647**
Participations, parts sociales et créances	24 582	31 159
Prêts accédants	177	211
Autres prêts et divers	22 889	18 277
Total actif immobilisé	**20 115 701**	**18 602 803**
Stocks et en cours	242 137	187 267
Quittancement non exigible	-	-
Créances locataires et acquéreurs	187 976	175 869
Subventions à recevoir	408 112	385 398
Autres créances diverses	172 915	156 803
Valeurs mobilières de placement	5 180	351 587
Disponibilités, placements et comptes rémunérés	383 332	346 262
Total actif circulant	**1 399 652**	**1 256 923**
Comptes de régularisation actif	2 676	3 093
Total actif	**21 518 028**	**19 862 820**

BILAN PASSIF (y compris Sodineuf) Au 31 décembre 2021 (en milliers d'euros)	2021	2020
Capital	432 504	368 304
Primes d'émission, de fusion et d'apport	280 044	279 863
Réserves et report à nouveau	5 076 895	4 627 299
Résultat de l'exercice	269 332	355 534
Sous total situation nette	**6 058 776**	**5 630 999**
Subventions	1 953 965	1 901 351
Amortissements dérogatoires et autres	3 011	3 011
Total capitaux propres	**8 015 751**	**7 535 360**
Provisions pour gros entretien	58 451	42 347
Provisions pour risques et autres charges	104 267	99 746
Total provisions pour risques et charges	**162 718**	**142 093**
Emprunts	12 478 453	11 453 458
Intérets courus non échus	62 950	62 971
Concours bancaires courants	37 943	38 337
Dépôts et cautionnements reçus	114 049	108 333
Autres dettes	602 253	485 060
Total dettes	**13 295 647**	**12 148 158**
Comptes de régularisation passif	43 911	37 208
Total passif	**21 518 028**	**19 862 820**

COMPTE DE RÉSULTAT 2021 (hors Sodineuf)		
En milliers d'euros	**2021**	**2020**
Ventes	40 997	45 415
Loyers	1 377 821	1 345 544
Récupération de charges locatives	359 747	343 414
Prestations de services	9 926	8 291
Chiffre d'Affaires	**1 788 492**	**1 742 664**
Autres produits et transferts de charges	68 200	72 978
Achats stockés et variations de stocks	-29 510	-41 836
Achats de fournitures et produits	-129 880	-131 434
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	-222 593	-206 077
Gros entretien	-133 370	-116 630
Autres services extérieurs	-127 486	-122 848
Frais de personnel	-264 752	-248 966
Impôts et taxes foncières	-218 690	-211 165
Dotations aux amortissements techniques	-537 686	-511 266
Dotation nette aux provisions d'exploitation	-13 808	-10 594
Pertes sur créances irrécouvrables	-19 143	-16 984
Autres charges de gestion courante	-4 599	-5 759
Résultat d'exploitation	**155 176**	**192 083**
Produits financiers nets	-1 816	2 580
Intérêts des emprunts	-125 064	-134 204
Dotations nettes aux provisions financières	-22	65
Résultat financier	**-126 901**	**-131 559**
Marge sur cessions d'actifs	174 068	234 679
Pertes sur remplacements ou démolitions	-5 838	-3 993
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels	-5 072	-4 048
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles	5 277	-8 101
Reprises sur subventions	73 786	74 253
Autres charges et produits exceptionnels	-235	3 408
Résultat exceptionnel	**241 986**	**296 198**
Impôt sur les Sociétés	-928	-1 188
Résultat net	**269 332**	**355 534**

SECONDE PARTIE

ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE 3F

AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

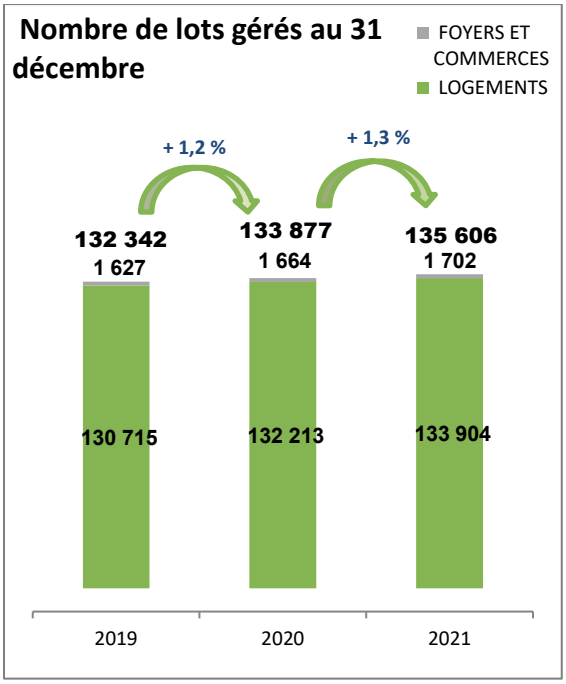
Chantier au Fort de l'Est à Saint-Denis (93), Immobilière 3F aménageur et maître d'ouvrage de 3,13 ha de foncier cédés par l'État.
©3F/Maxime Bessieres

1. INFORMATIONS ÉCONOMIQUES ET FINANCIÈRES

- **1.1. LA SITUATION ET L'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ**

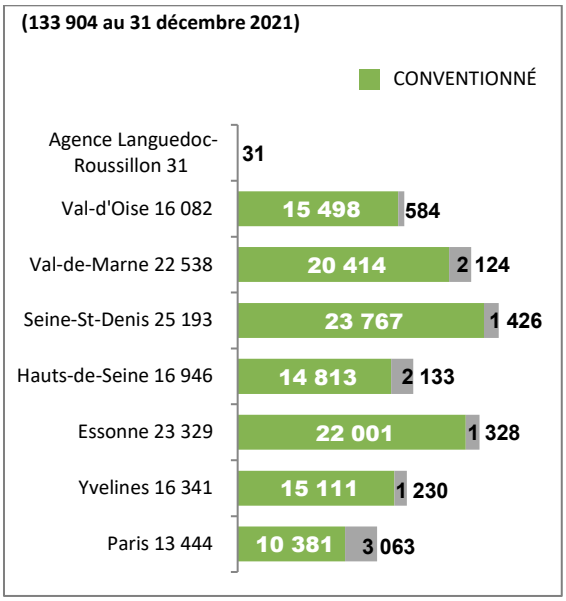
➢ **Le patrimoine**

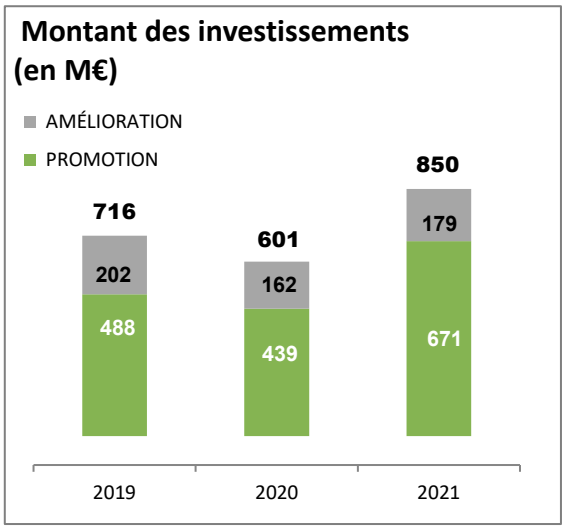
- **Évolution du patrimoine d'Immobilière 3F**



Sur les 135 606 lots gérés par Immobilière 3F, dont 1 135 pour le compte de l'ONV.

- **Patrimoine d'Immobilière 3F par département**





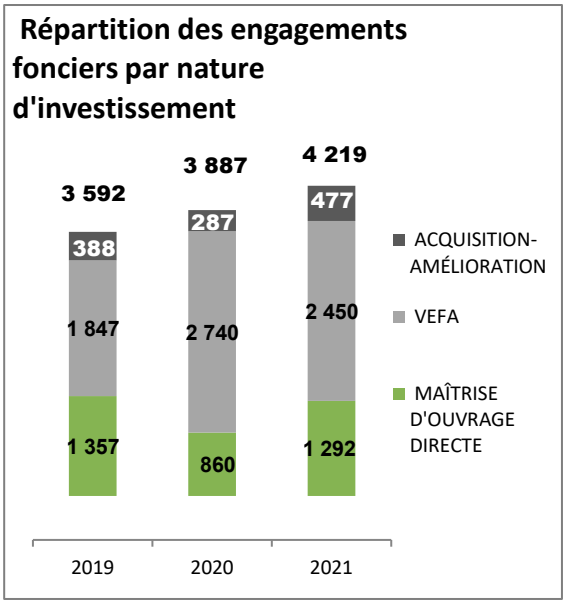
➢ **Les investissements**

- **L'investissement global**

850 M€ ont été dépensés en 2021 sur des travaux immobilisés soit une augmentation de 41,6 % par rapport à l'année 2020. Cette progression s'explique par le report de certaines opérations initialement en 2020 sur 2021 en raison de la crise sanitaire mais aussi par l'augmentation progressive des volumes de promotion (en lien avec la stratégie du groupe) avec notamment 3 472 logements mis en chantier en 2021 contre 2 267 en 2020, soit une progression de plus de 50 %.

- **Le développement**

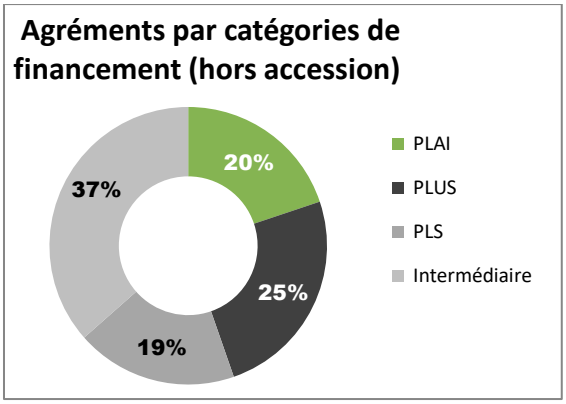
✓ **Engagements fonciers par nature d'investissement**



Avec 4 219 logements, les engagements fonciers augmentent de 8,5 % par rapport à 2020. La part en maîtrise d'ouvrage directe augmente fortement (+50 %), alors que celle en VEFA diminue (-10,5 %). Les VEFA représentent 58 % du total des engagements.

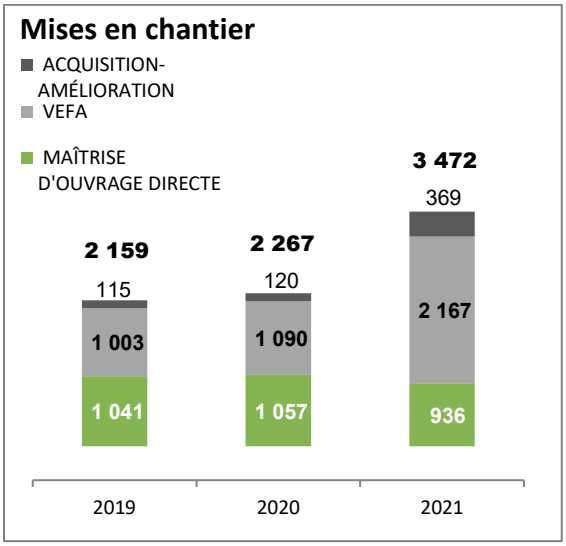
Le développement concerne 135 opérations dans 90 communes d'Île-de-France (hors Seine-et-Marne).
Même si le département de la Seine-Saint-Denis reste le secteur le plus important en termes de développement (868 logements), l'écart avec les autres départements d'Île-de-France s'amoindrit. L'Essonne et les Yvelines comptabilisent respectivement 814 et 717 logements, suivis des départements du Val-de-Marne (631 logements) et du Val-d'Oise (587 logements). La taille des opérations est de 31 logements en moyenne.

✓ **Agréments par catégorie de financement**



En 2021, les agréments obtenus ont atteint 3 470 logements dans les sept départements franciliens d'implantation d'Immobilière 3F.

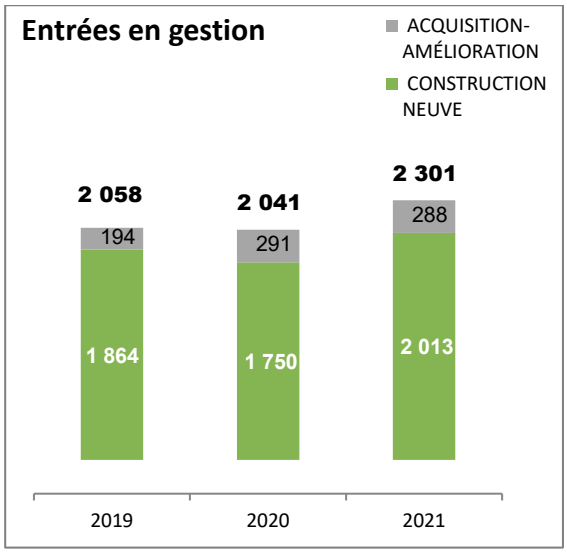
✓ **Mises en chantier par nature d'investissement**



Les mises en chantier connaissent en 2021 une forte augmentation par rapport à 2020 (+ 53 %) avec 3 472 logements dont les chantiers ont été initiés.
88 opérations ont été mises en chantier en 2020. Si le nombre d'opérations est stable par rapport à 2021, la taille moyenne des opérations est en hausse et s'établit à 34 logements en moyenne en 2021 au lieu de 25 logements en 2020.
Parmi les logements mis en chantier, 736 présentent un caractère innovant, comme des transformations de bureaux en logements, le recours à du béton Bas Carbone ou du matériau biosourcé, le recours au réemploi, des constructions en ossature bois, ou l'expérimentation de nouveaux usages.

✓ **Entrées en gestion par typologie**

Les mises en exploitation 2021 s'élèvent à 2 301 lots, en hausse de 13 % par rapport à 2020, avec une forte augmentation des opérations en constructions neuves.

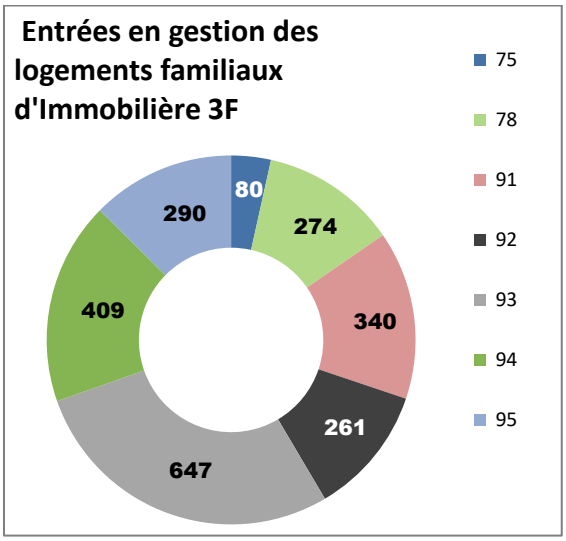


Concernant les livraisons, quelques opérations remarquables sont listées ci-dessous :

1 Paris 12e (75) : 15 logements boulevard de Picpus avec une intervention artistique dans le hall et une terrasse partagée en étage
2 Paris 19e (75) : transformation de l'ancienne agence de Paris – 21 logements
3 Saint-Denis (93) : transformation de bureaux et surélévation – 32 logements
4 Le Chesnay (78) : densification avec la construction de 27 logements au sein d'une résidence 3F réhabilitée et résidentialisée
5 Marines (95) : mixité Neuf/Réhabilitation avec la transformation d'un bâtiment patrimonial couplé à des logements neufs dans un centre ancien - 22 logements
6 Bessancourt (95) : 50 logements béton matricé et bardage bois

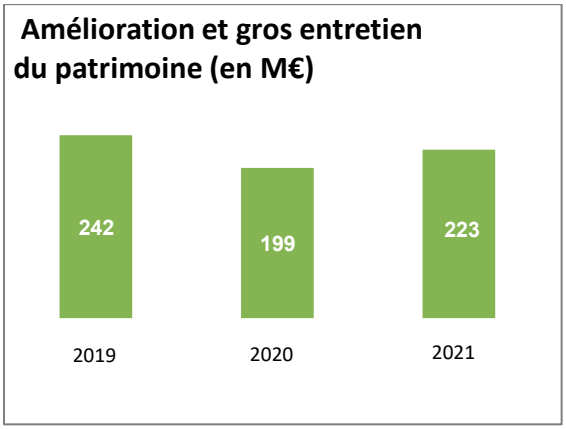
7 Bondoufle (91) : mixité individuel et collectif – 70 logements
8 Arpajon (91) : démolition-reconstruction d'une résidence avec une intégration dans son environnement remarquable – 45 logements
9 Le Perreux-sur-Marne (94) : recours au procédé de fabrication hors site compo baie – 18 logements
10 Bagneux (92) : transformation d'une usine de fonderie de métaux lourds – 18 logements
11 Boulogne (92) : le plus haut immeuble en Europe réalisé avec du béton de chanvre – 15 logements
12 Villeneuve-Saint-Georges (94) : reconstruction en centre-ville ancien et dense – 56 logements.

✓ **Entrées en gestion par département**

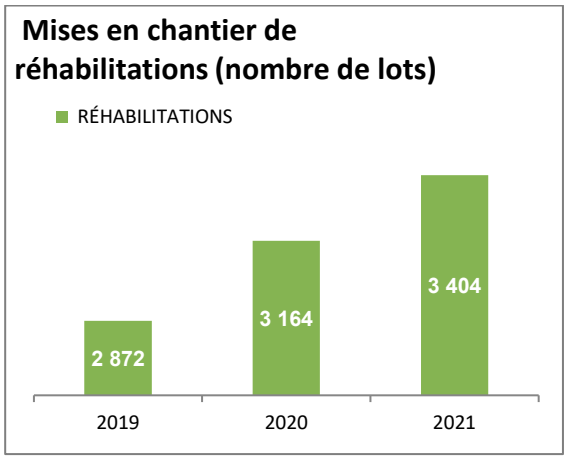


Parmi les 2 301 logements entrés en gestion en 2021, 28 % des logements sont situés en Seine-Saint-Denis (93), 18 % dans le Val-de-Marne (94) et 15 % dans l'Essonne (91).

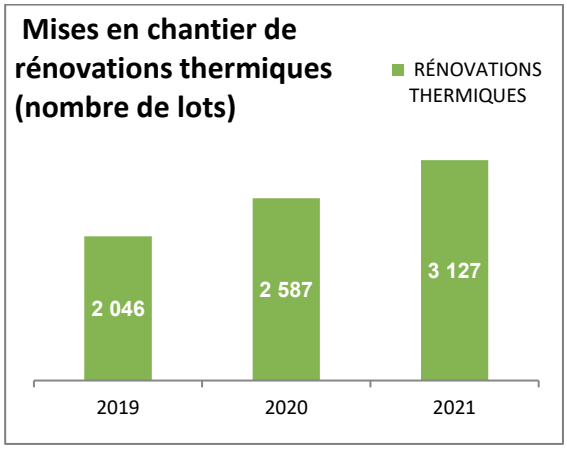
- **L'entretien et la rénovation du parc**



Les dépenses d'amélioration (travaux immobilisés) et de Gros Entretien ont représenté un investissement de plus de 233 M€ en 2021. Dans le contexte de crise sanitaire qui a perduré, l'avancement des chantiers a été un peu moins perturbé que l'an dernier et a pu générer la livraison de 4 616 logements réhabilités.



En augmentation par rapport à 2020, le nombre de logements concernés par un lancement en travaux s'établit à 3 404 et 3 127 logements portent une part de réhabilitation thermique (soit 92 % des réhabilitations).



Une attention particulière a été donnée dans le cadre de la poursuite de l'éradication des patrimoines les plus énergivores (étiquettes DPE, F & G) qui n'avaient pas été traitées par les campagnes de réhabilitation précédentes. Ainsi sur les 46 chantiers lancés en réhabilitation en 2021, 22 d'entre eux se déroulent dans des patrimoines « énergivores ». Principalement à Paris et en petite couronne, ce sont des immeubles comprenant en moyenne 20 logements dont la réhabilitation est plus complexe du fait de leur situation et de leur typologie.
Outre l'enjeu d'une diminution de la quittance des locataires, la part des réhabilitations thermiques - déjà à un niveau élevé ces dernières années - tend à augmenter significativement, permettant la réduction des consommations énergétiques du parc existant mais également de son empreinte carbone.

- **Le renouvellement urbain**

2021 a vu la confirmation des phases opérationnelles de la totalité des programmes NPNRU franciliens. La quasi-totalité des projets franciliens a été examinée par l'ANRU et ses partenaires.
Ainsi la démolition des 132 logements du centre-ville de Villeneuve-la-Garenne s'est achevée à l'été. C'est également le cas pour le quartier de Dame Blanche Nord à Garges-lès-Gonesse qui a vu se terminer la seconde opération de démolition de 113 logements sur les 735 attendus pour ce PRU. Cette démolition a laissé la place à un projet d'urbanisme transitoire.
Le relogement s'est poursuivi à Sevran - Anciennes Beaudottes, à Bondy - Les Merisiers, à Champigny-sur-Marne et Chennevières - Bois-l'Abbé et à l'Haÿ-les-Roses, quartier Lallier, au pied de la future gare du Grand Paris Express. Les premiers ménages ont également été relogés aux Érables 1 à Viry-Châtillon.

C'est à l'Haÿ-les-Roses que la première démolition de 60 logements a débuté à l'automne. En parallèle, des réhabilitations importantes ont été engagées à Garges-lès-Gonesse, Sevran ou l'Haÿ-les-Roses. Les équipes travaillent également sur les premières phases de résidentialisation. Cela permet de répondre aux attentes de nos locataires en matière d'amélioration de l'habitat.

La requalification urbaine se poursuit également hors ANRU avec le projet ambitieux au Pavé Blanc à Clamart. Des études ont également été lancées pour de nouveaux projets comme Étampes - Croix de Vernailles et Melun - Mézereaux grâce à la mobilisation des subventions d'Action Logement dans le cadre de l'Appel à manifestation d'Intérêt-PIV.
L'année 2021 a également été marquée par la mobilisation de 3F dans le dispositif Plan Initiatives Copropriétés. Immobilière 3F s'est ainsi positionnée sur l'acquisition amélioration de plusieurs centaines de logements en France. Cette mobilisation a été grandement facilitée par le dispositif PIV copropriétés d'Action Logement.

➢ Les commerces et locaux d'activité

Le nombre de locaux gérés au 31 décembre 2021 s'établit à 1 624 commerces et locaux professionnels (contre 1 441 au 31 décembre 2020) soit un accroissement de 12,7 %.

Les loyers et indemnités d'occupation sur la période s'élèvent à 27,26 M€ pour les locaux commerciaux et professionnels, auxquels s'ajoutent 3,16 M€ pour les relais téléphoniques et panneaux publicitaires (contre 25,02 M€ et 3,08 M€ en 2020), soit une augmentation globale de 8,26 %.

En 2021, 32 locaux neufs ont été livrés et la société en a acquis 164 (dont 149 unités à Noisiel en vue de leur transformation en logements).

Le taux de recouvrement exceptionnel en 2021 (102 % contre 88,77 % en 2020) traduit la collecte soutenue des échéances courantes et celles correspondant à la période de fermeture administrative dans le cadre du confinement en 2020.

Le recours aux aides de l'État par les commerçants a été modéré en fonction de leur activité, qui demeure fragilisée malgré un rebond constaté dès début 2021.
La pandémie a également impacté les démarches des porteurs de projets, tant dans leur obtention de financement que dans les livraisons de leurs locaux, perturbées par quelques entreprises défaillantes

➢ L'accession

- **La vente de logements aux locataires**

L'année 2021 affiche un résultat pour Immobilière 3F de 690 actes authentiques signés dont 356 ventes à l'Opérateur National de Ventes.
759 promesses de vente ont été signées, contre 901 en 2020.

Immobilière 3F mène une politique de vente depuis 2009. Sur les près de 11 800 logements mis en vente depuis cette date en Île-de-France, il reste un stock de 4 417 logements à vendre au 31/12/2021. Cela représente un taux d'écoulement moyen proche de 65 %. La crise sanitaire, ainsi que des élections municipales en 2020 ont eu un impact sur l'obtention de nouveaux accords de mise en vente et sur les délais pour les rendre effectives.
Les ventes de patrimoine en bloc à l'ONV permettent de conforter la politique de cession aux locataires dont l'effet levier financier pour Immobilière 3F est réel et bénéfique pour le développement de son activité.

Dans le prolongement de 2020, il est également à noter en 2021 le rythme faible de libérations des logements dans le patrimoine en vente, et ce malgré une politique de mobilité toujours active et forte sur ce patrimoine (244 demandes au 31/12/2021 avec NUR).

Encore cette année, Immobilière 3F demeure l'organisme de logement social réalisant le plus de cessions de logements aux locataires, directement ou via l'ONV, en Île-de-France.

Pour les cessions directes, 51 % des ventes ont bénéficié à des locataires 3F, et plus globalement 79 % à des locataires HLM, leur permettant d'accéder à la propriété et de se constituer un patrimoine. Cette politique continue à remplir pleinement son rôle en matière de parcours résidentiel.

Côté financement, les établissements bancaires, en raison de l'assouplissement des consignes du Haut Conseil de stabilité financière (maximum 35 % d'endettement sur 25 ans), ont continué à jouer un rôle solvabilisateur, notamment avec le maintien de taux d'intérêts faibles (1,12 % en moyenne) et du Prêt à taux zéro.

On enregistre également une légère diminution du taux de désistement (14,21 % contre 15,02 % en 2020).

- **L'accession sociale à la propriété**

L'accession sociale est développée en Île-de-France sous la marque « 3F Accession », par trois sociétés, la Clarm, 3F Seine-et-Marne et Immobilière 3F. Malgré le contexte sanitaire, 3F Accession a poursuivi son développement avec notamment les lancements commerciaux de quatre programmes (119 logements) et la livraison de 165 logements à leurs propriétaires.

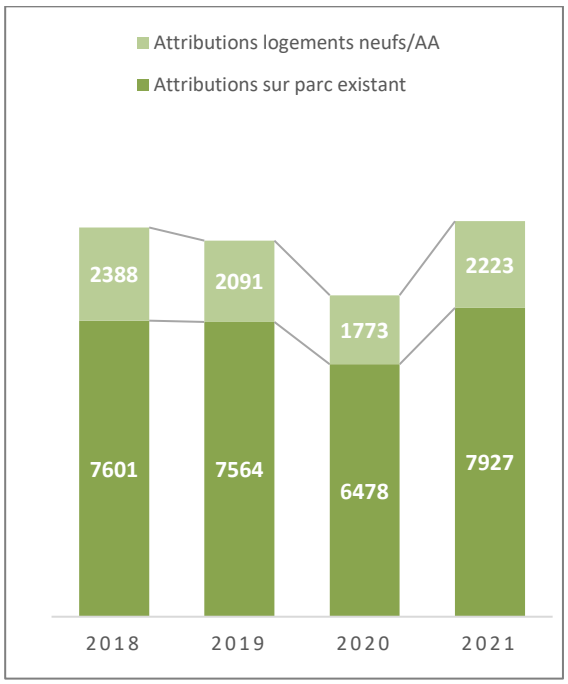
L'activité en Île-de-France portée par la Direction de l'Accession a permis la signature de 236 contrats de réservation (dont 78 en PSLA), de 137 actes authentiques (78 actes de VEFA, 59 actes de location-accession) et d'actes de levée d'option pour 10 logements.

Pour Immobilière 3F, le profil des nouveaux accédants dans le neuf est le suivant : 100 % sont des primo-accédants, 25 % sont des locataires du logement social (10 % sont locataires du groupe 3F et 15 % sont locataires d'autres bailleurs). La part des personnes hébergées s'élève à 25 %, la part des locataires du parc privé s'élève à 50 %. L'âge moyen des acquéreurs est de 35 ans.

En 2021, 100 % des accédants possédaient des revenus inférieurs aux plafonds de l'Accession Sociale à la propriété, dont 75 % disposaient de revenus inférieurs aux plafonds PLUS. La garantie de rachat et de relogement a été octroyée à l'intégralité des dossiers.

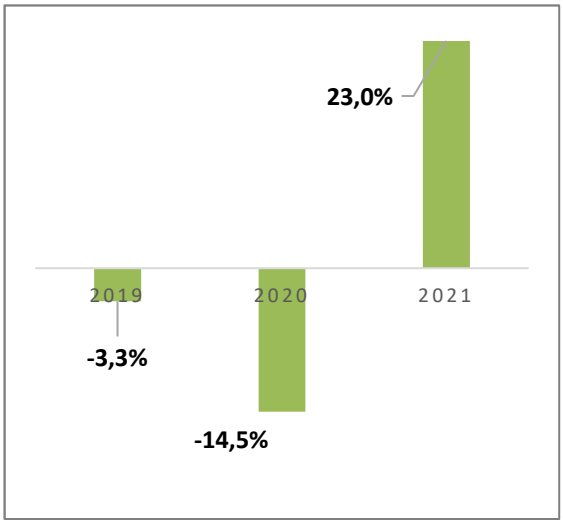
Durant cette année, la Direction de l'Accession a mis en chantier 105 logements, livré 165 logements et développé 406 logements qui viendront conforter le développement de l'accession sociale dans le neuf en 2022 et 2023.

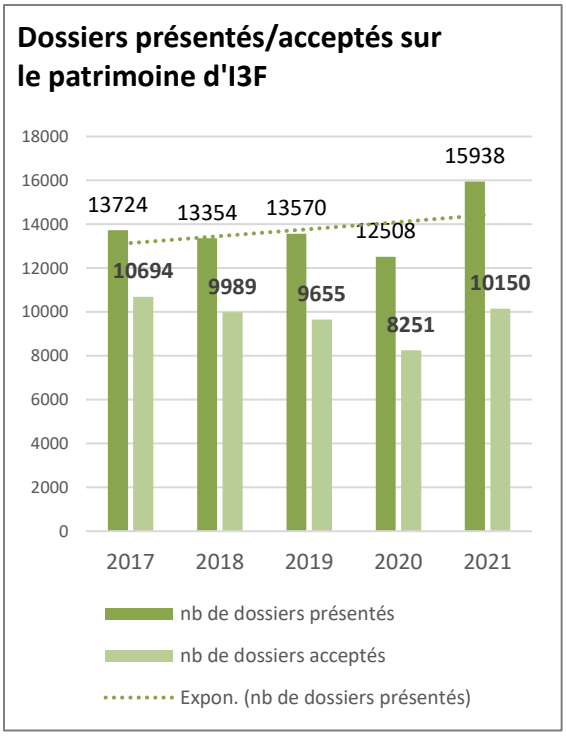
- **Les attributions**



L'année 2021 est marquée par une forte reprise des attributions tant concernant l'offre nouvelle que le patrimoine existant.

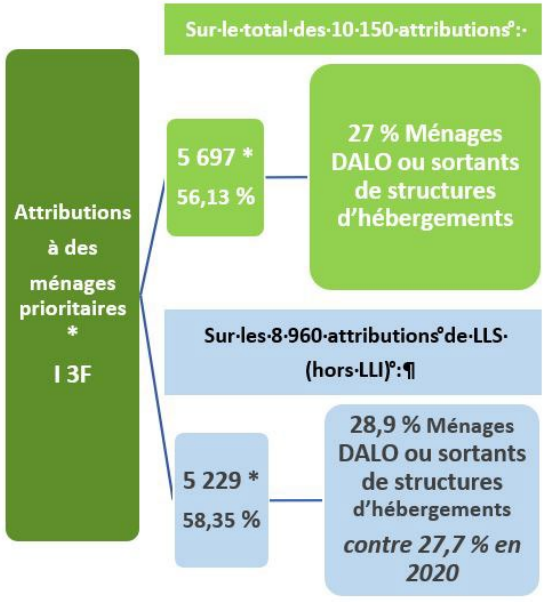
Avec une augmentation de 23 % des logements attribués entre 2021 et 2020, les résultats de cette année dépassent ceux de 2018 après deux années de recul.





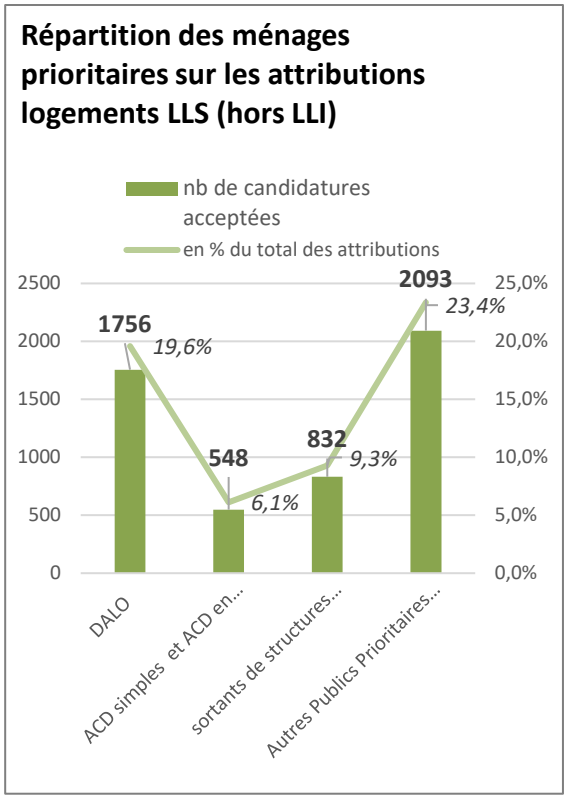
En 2021, les commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements d'I3F ont accepté 10 150 candidatures, soit une augmentation de 23 % comparée à 2020.

Le nombre d'attributions réalisées en faveur des ménages prioritaires est également en augmentation en 2021.

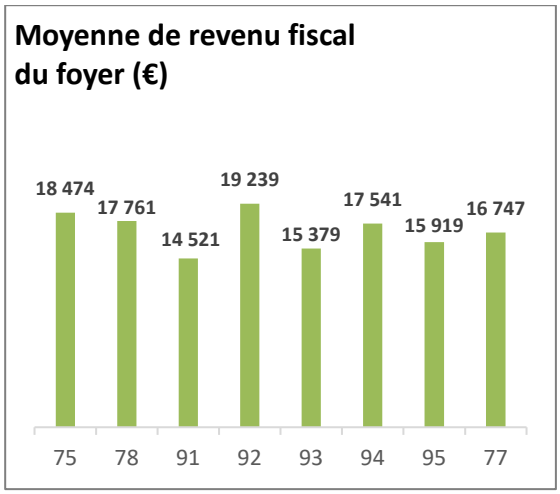


***** *ménages reconnus DALO, ceux labellisés au titre des accords collectifs et ceux relevant de l'Article L441-1 du CCH*

Rapporté aux attributions réalisées sur les logements LLS (hors LLI) le taux des ménages DALO est de 19,6 % des attributions, contre 18,8 % en 2020 et 18,40 % en 2019.



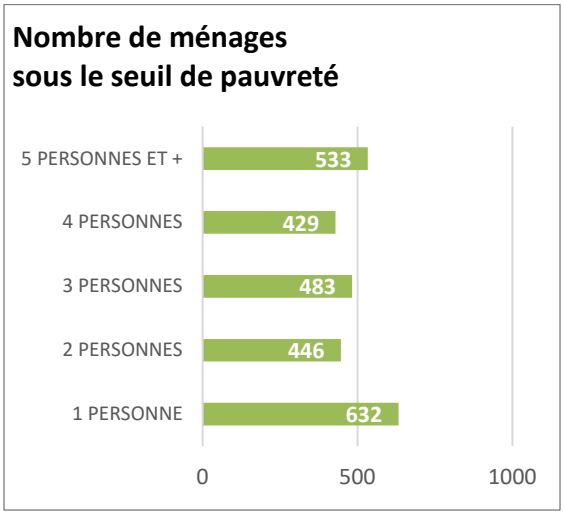
À l'échelle d'Immobilière 3F, le cumul des ménages DALO et des ménages sortants de structures d'hébergement progresse de 1,29 point, pour atteindre 28,95%, en 2021 En 2021, 71 % des ménages ayant bénéficié d'une attribution ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond PLUS.



Le revenu fiscal moyen des familles acceptées sur le patrimoine d'I3F en 2021 s'élève à 16 678 € Il s'étend de 14 521 € en Essonne à 19 239 € sur les Hauts-de-Seine.

En comparaison au revenu fiscal moyen des locataires I3F qui s'élève à 21,7 K€ (source rapport OPS 2020), les attributaires 2021 ont des revenus annuels inférieurs de 5 000 €.

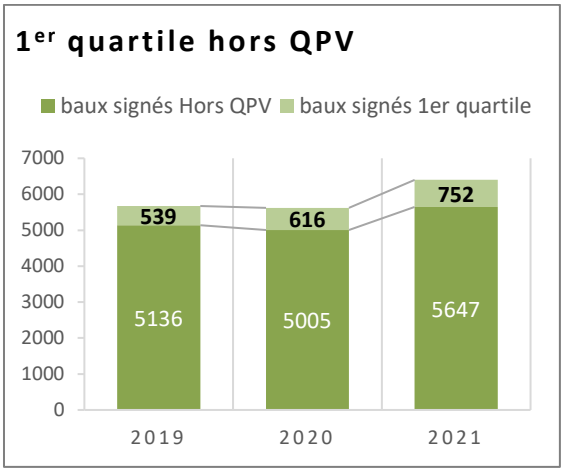
2 523 ménages ayant bénéficiés d'une attribution en 2021 vivent sous le seuil de pauvreté. Ce qui représente 25 % des attributions 2021.

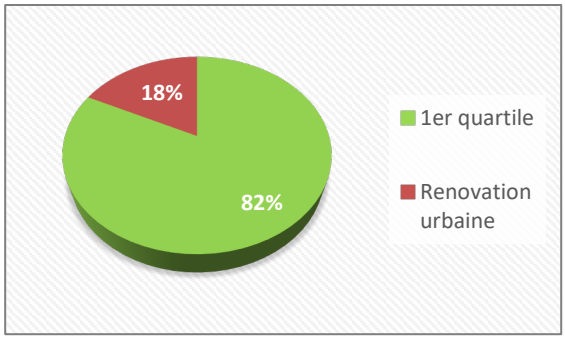


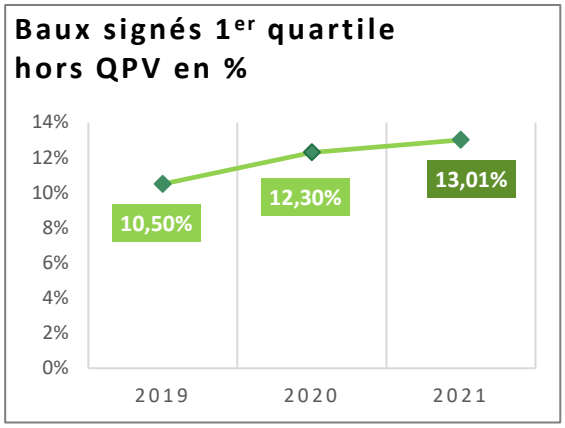
Attributions	Hors QPV		QPV	
	I3F 2021	IDF2020 (DRHIL)	I3F 2021	IDF2020 (DRHIL)
1er quartile	11%	11,5%	19%	19,6%
2ème quartile	56%	23,5%	62%	30,8%
3ème quartile	24%	30,3%	16%	29,4%
4ème quartile	5%	33,9%	2%	19,1%
NR/incorrecte	4%	0,8%	1%	1,1%

Une personne seule est considérée comme vivant sous le seuil de pauvreté si ses revenus sont inférieurs à 1 063 euros 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).

On compte en 2021, sur un total de 5 780 baux signés pour des logements situés hors QPV, 752 baux signés par des candidats relevant du 1er quartile de ressources soit 13,01 % des attributions sur ce segment du patrimoine.



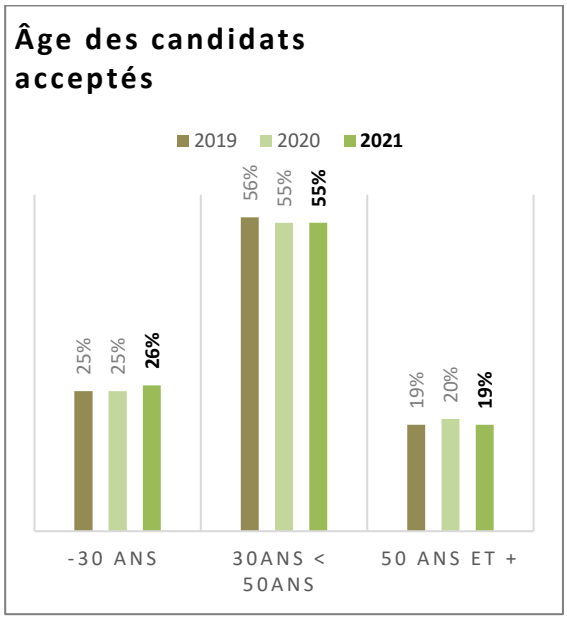




Au regard des résultats 2020 de la DRHIL sur les attributions de logement en Île-de-France, on constate une plus forte représentation des ménages du 2ème quartile sur les attributions d'Immobilière 3F et cela sur les deux segments, hors et en QPV.

L'âge moyen des candidats acceptés pour un logement s'établit à 39 ans. Cette moyenne reste inférieure à la moyenne des occupants qui est de 52 ans, en Île-de-France, selon la dernière enquête OPS 2020.

En 2021, la part des jeunes de moins de 30 ans a augmenté d'1 %, au détriment de celle des personnes de plus de 50 ans.

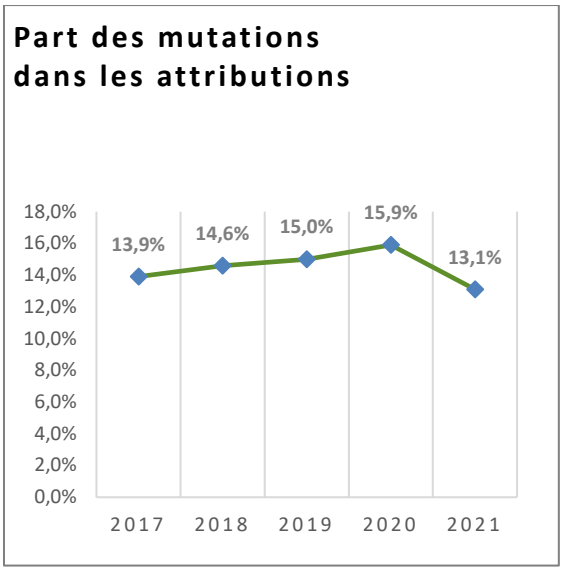


Le principal désignataire des ménages de moins de 30 ans est Action Logement qui a désigné 42 % des candidats de cette tranche d'âge (contre 36 % en 2020).

Concernant l'accompagnement des parcours résidentiels on compte en 2021, 1 394 changements ou échanges de logement réalisés sur le patrimoine d'I3F.

Bien que le nombre d'attribution ait augmenté on constate sur 2021 une baisse significative de la part des mutations sur l'ensemble des attributions.

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



44 % des attributions ont bénéficié à des salariés du secteur privé sur désignation d'ALS et/ou des équipes d'Immobilière 3F.

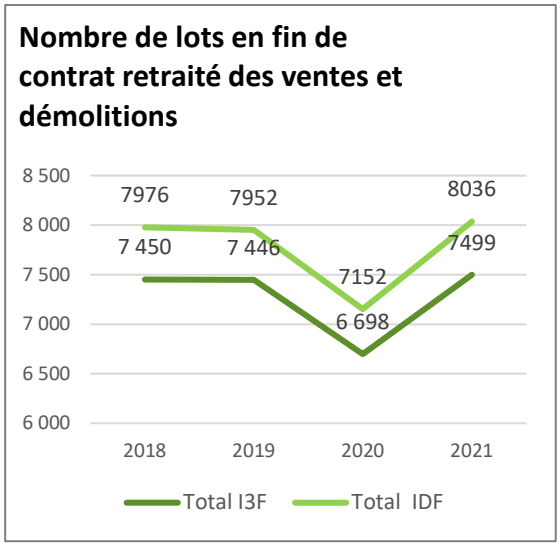
➢ La rotation et la vacance dans le parc

- **Le taux de rotation des locataires**

Après une baisse de 10,5 % en 2020, le taux moyen de fin de contrat annualisé après retraitement des démolitions et des ventes connait **une augmentation de 11,96 % en 2021.**

Le taux de rotation constaté en 2021 est sensiblement remonté au niveau de celui de 2019.

Taux de rotation (Fin de contrat annualisé retraité à fin décembre)			
	2019	2020	2021
I3F	5,89%	5,27%	5,88%
Total IdF	5,92%	5,30%	5,91%



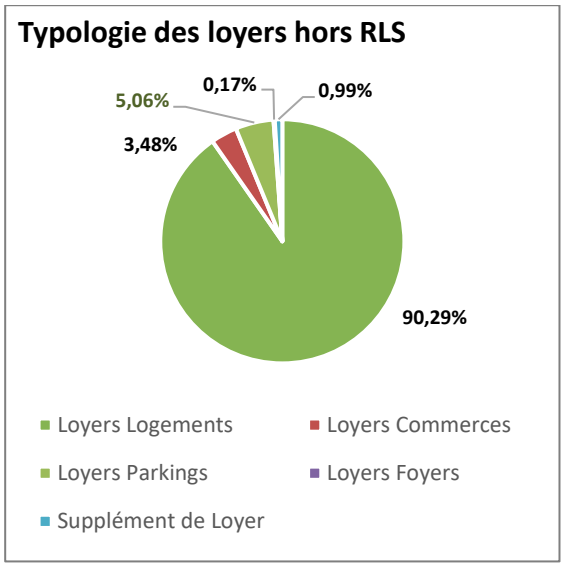
- **Vacance des parkings**

En 2021, le taux de vacance parkings d'Immobilière 3F s'établit à **15,75 %**, en amélioration par rapport à 2020 (16,49 %) et à 2019 (16,25 %).

Les parkings vacants en zones attractives peuvent faire l'objet de sous-location. En 2021, ces sous-locations ont dégagé un revenu de plus de 600 K€.

➢ Le quittancement

- **Les loyers**



Les loyers quittancés en 2021 s'établissent à 734,5 M€, en progression de 10,7 M€, soit + 1,5 % par rapport à 2020. Cette variation s'explique principalement par l'augmentation du nombre de lots moyens de 1 % entre 2020 et 2021, ainsi que par l'augmentation générale au 1er janvier 2021 de 0,66 % des loyers conventionnés.

Hors le coût de la RLS, les loyers se seraient élevés à 763,9 M€ avec la répartition suivante.

- **La part de locataires bénéficiant d'une aide au logement**

En décembre 2021, 41 700 locataires d'Immobilière 3F bénéficiaient des APL, soit 35,7 % des logements conventionnés loués, contre 39,3 % en 2020, cette évolution à la baisse faisant suite à la mise en place de la réforme de la base ressources des APL (« la contemporanéité »).
Le montant moyen mensuel de l'APL est de 215 € en décembre 2021, contre 231 € en décembre 2020, et il représente en moyenne 40,5 % du quittancement des locataires concernés, contre 41,8 % en 2020. Ces valeurs sont en baisse suite à la contemporanéité des aides et à l'augmentation des forfaits de la Réduction de Loyer de Solidarité.
La RLS a bénéficié à 33 700 locataires en décembre 2021 soit 28,9 % des logements conventionnés loués. Le montant moyen de la RLS a été en moyenne de 68 € en 2021 contre 65 € en moyenne en 2020).

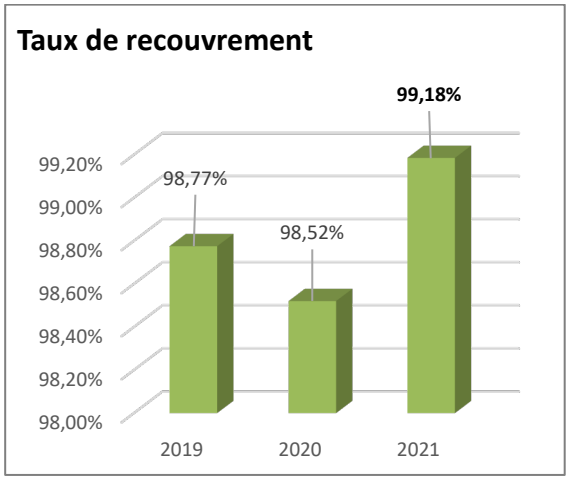
- **Le supplément de loyer de solidarité**

En 2021, plus de 39 000 locataires ont été enquêtés au titre du SLS, soit 32,6 % des logements conventionnés. En décembre 2021, 2 546 locataires étaient assujettis (dossiers complets uniquement), soit 2,1 % des logements conventionnés. Le montant moyen mensuel du SLS, pour les dossiers complets, est de 211 €.

- **La maîtrise des charges locatives**

Les charges locatives 2020 récupérées en 2021 chez I3F s'élèvent en moyenne annuelle, pour les logements collectifs, à 1 714 € par logement, soit 27,7 € par m² de surface habitable, et pour les logements individuels, à 498 € 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 13,5 € par m² de surface habitable, comme en 2019. Le coût du chauffage est en nette baisse, grâce à la diminution du prix du gaz en 2020 par rapport à 2019 (avant la forte augmentation constatée à partir de 2021), et s'élève à 7,2 €/m² contre 8,4 €/m² en 2019 (- 13,7 %). Le coût de l'eau est de 9,1 €/m², contre 8,9 €/m² en 2019 (+ 3,1 %).

- **Le taux de recouvrement**



Le taux de recouvrement **99,18 %** en 2021, en progression par rapport à 2020 de 0,66 %, (98,52 %)

Une progression est constatée en 2021 par rapport à l'année 2020 (+ 0,66 point marquée par la crise sanitaire, l'objectif de l'année 2021, fixé à **98,27 %** (niveau IDF) est dépassé de + 0,91 points.

Les baisses par rapport à 2020 n'impactent que modérément des résultats déjà élevés, supérieurs à 99 % pour deux entités.

➢ La qualité de service

L'année 2021 s'est traduite par un retour à une activité de gestion immobilière quasi normale tout en maintenant les gestes barrières nécessités par la crise sanitaire.

L'enquête annuelle menée par téléphone auprès des locataires nouveaux entrants montre que le taux de satisfaction est en légère diminution par rapport à 2020 mais reste globalement élevé avec des taux de satisfaction supérieurs à 80 %.

- La satisfaction globale des prestations s'élève à 88 % (90 % en 2020) ainsi que la satisfaction du logement 88 % de satisfaits (91 % en 2020) et celle de l'immeuble avec 92 % de satisfaction (93 % en 2020).
- 89 % des nouveaux locataires sont satisfaits des échanges et de l'accompagnement lors de l'attribution de leur logement (92 % en 2020) ainsi que de l'accompagnement lors de leur emménagement (92 % en 2021 et 2020).
- Le déroulement de l'état des lieux à l'entrée est stable par rapport à 2020 avec 89 % de même que la satisfaction concernant la propreté du logement à l'emménagement (85 %).

- La satisfaction concernant l'état général (88 % contre 90 % en 2020) et la propreté (84 % contre 87 % en 2020) des parties communes et des espaces extérieurs sont des axes d'amélioration.
- On note que le taux de remise en service des ascenseurs sous 72 heures (96 %) est stable depuis deux ans et que le nombre de désincarcération a diminué de 17 % entre 2020 (1 092) et 2021 (902).

Le taux de qualité du Service clientèle est en progression de 3,4 points (+ 20 points en 2020) traduisant l'efficience de la réorganisation mise en place en 2019 et de l'évolution de la digitalisation de la relation client.

En 2021, Immobilière 3F a intégré le dispositif de la mesure de la qualité de service d'Action Logement Immobilier [1] (fréquence du baromètre : deux ans). En 2021 ce sont 15 888 locataires qui ont été interviewés par téléphone. Les principaux résultats montrent que les locataires d'Immobilière 3F sont satisfaits :

- 82 % des locataires sont globalement satisfaits (79 % en 2020)
- 83 % recommanderaient Immobilière 3F (71 % en 2020).

Les résultats de l'enquête indiquent une diminution de la satisfaction globale pour la résidence et le logement par rapport à 2020 mais une augmentation pour la satisfaction de la qualité de vie dans le quartier :

- la qualité de vie dans le quartier (2020 : 73 %) 76,6 %
- la satisfaction de la résidence (2020 : 75,4 %) 70,6 %
- la satisfaction du logement (2020 : 79 %) 68,5 %

Concernant la résidence, les trois principaux axes de progrès sont relatifs à la propreté des parties communes, le fonctionnement des équipements (principalement le contrôle d'accès), le sujet de la sécurité et de la tranquillité.

Pour le logement, ils sont les suivants : l'isolation thermique, l'isolation acoustique et la taille ou la configuration des pièces.

- 55,6 % des locataires sont satisfaits du traitement des demandes d'interventions techniques ;
- 61,2 % des locataires sont satisfaits du traitement des demandes administratives.

[1] *Les intitulés des questions permettent néanmoins de comparer les résultats avec 2020 pour la plupart des items.*

2. FILIALES, SUCCURSALES, PARTICIPATIONS ET SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES

• 2.1. PRISE DE PARTICIPATIONS ET PRISE DE CONTRÔLE (À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE)

Immobilière 3F a poursuivi en 2021 son soutien au développement de ses filiales en souscrivant à des augmentations de capital de :

- 3F Résidences pour un montant de 7 100 000 €. Le capital de 3F Résidences s'élève ainsi à 71 403 610 € au 31 décembre 2021, la participation d'Immobilière 3F dans cette société étant portée à 83,18 %, contre 81,32 % au 31 décembre 2020 ;
- 3F Seine-et-Marne pour un montant de 2 499 990 €. Le capital de 3F Seine-et-Marne s'élève ainsi à 19 997 580 € au 31 décembre 2021, la participation d'Immobilière 3F dans cette société étant portée à 86,58 %, contre 84,63 % au 31 décembre 2020 ;
- 3F Occitanie pour un montant total de 61 599 988,56 €. Le capital de 3F Occitanie s'élève ainsi à 98 205 142,68 € au 31 décembre 2021, la participation d'Immobilière 3F dans cette société étant portée à 98,80 %, contre 95,54 % au 31 décembre 2020 ;
- 3F Sud pour un montant de 29 400 000 €. Le capital de 3F Sud s'élève ainsi à 81 300 000 € au 31 décembre 2021, la participation d'Immobilière 3F dans cette société étant portée à 84,87 %, contre 76,30 % au 31 décembre 2020 ;
- Immobilière Rhône-Alpes pour un montant de 4 699 999,60 €. Le capital d'Immobilière Rhône-Alpes s'élève ainsi à 62 461 315,92 € au 31 décembre 2021, la participation d'Immobilière 3F dans cette société étant portée à 99,13 %, contre 99,06 % au 31 décembre 2020 ;
- 3F Centre Val de Loire pour un montant de 3 899 992,32 €. Le capital de 3F Centre Val de Loire s'élève ainsi à 78 547 422,72 € au 31 décembre 2021, la participation d'Immobilière 3F dans cette société étant portée à 63,59 %, contre 61,68 % au 31 décembre 2020.

Par ailleurs, Immobilière 3F a procédé à l'acquisition de titres d'Immobilière Basse Seine auprès d'Action Logement Immobilier. La participation d'Immobilière 3F dans cette société étant portée à 85,12 %, contre 57 % au 31 décembre 2020.

Immobilière 3F a pris le contrôle de Sodineuf Habitat Normand, société anonyme d'habitations à loyer modéré, dont elle détient 67,51 % du capital.

- **2.2. MENTIONS DES SUCCURSALES EXISTANTES**

Liste des établissements d'Immobilière 3F au 31 décembre 2021

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	58 RUE DU DESSOUS DES BERGES 75013 PARIS	552 141 533 00851 RCS PARIS
4	159 RUE NATIONALE 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 AVENUE LUCIEN CLAUSE 91220 BRÉTIGNY-SUR-ORGE	552 141 533 00760 RCS EVRY
8	176 BIS RUEL 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 AVENUE DE BUDENHEIM 95600 EAUBONNE	552 141 533 00455 RCS PONTOISE
14	4 - 6 PLACE DES SARRAZINES 41000 BLOIS	552 141 533 00737 RCS BLOIS

- **2.3. ACTIVITÉ ET RÉSULTATS DES FILIALES ET DES SOCIÉTÉS CONTROLÉES**

3F OCCITANIE

Synthèse chiffrée 2021

- **Patrimoine géré** : 8 513 **lots**, dont 8 311 logements répartis dans les départements de Aude, l'Aveyron, le Gard, la Haute-Garonne, l'Hérault, les Pyrénées-Orientales et le Tarn.
- **478 agréments.**
- 562 logements **mis en chantier.**
- 367 logements **entrés en gestion.**
- **27 ventes** réalisées.
- **48,7 %** de logements en étiquettes ABC.
- **12,3 %** de logements en étiquettes EFG.

- Effectif au 31.12.2021 : **116 salariés**
- CDI : 87 %
- 26 % des CDD sont des jeunes en alternance.
- Masse salariale (Brut SS) : 3 950 K€

- 144 heures d'insertion par l'activité dans le cadre des marchés de travaux.

- Taux de **recouvrement : 98,2 %**
- Taux de **vacance** logements **: 2,34 %**
- Taux de **rotation : 11,4 %**
- **62,2 % des locataires** du parc conventionné **perçoivent une aide au logement.**
- **1 422 logements attribués (candidatures acceptées), dont 7,6 % dans le cadre du DALO.**

- **Chiffre d'affaires : 42,4 M€**
- **Loyers : 36,4 M€**
- **Autofinancement net : - 0,4 M€**, soit -1,2 % des loyers
- **Investissements** à hauteur **de 80 M€**
- **Résultat net : - 2,7 M€**
- Annuités et produits financiers rapportés aux loyers : **57,2 %**

Faits marquants 2021

- **Augmentation de capital de 61,6 M€**
- **Signature de la CUS 3F Occitanie**
- **Agrément de la SAC OLEA** constituée entre 3F Occitanie et Logis Cévenols pour le développement des deux structures dans l'agglomération d'Alès.

DÉVELOPPEMENT :

- Partenariat avec 3F Résidences pour la réalisation d'une Résidence Autonomie à Aussillon (81), principale commune d'implantation de 3F Occitanie dans le Tarn.
- Signature de 2 conventions Action Cœur de Ville à Perpignan pour 25 logements.

ENTRETIEN ET RÉNOVATION DU PATRIMOINE :

- Premier OS de démolition dans le cadre du PIV démolition (296 logements à démolir de 2021 à 2023 dans le Tarn et le Gard).

ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ :

- Premier agrément PSLA de 3F Occitanie obtenu pour 7 logements à Seilh (31).
- Pré-commercialisation des 2 premières opérations de PSLA à Seilh (31) et Sète (34) : 10 réservations signées en 2021 sur un total de 29 logements.

Fenouillet (31) ; Carré des Muses, 17 logements locatifs sociaux livrés en juillet 2021.
Sète (34) ; projet de 43 logements en accession sociale à la propriété, en maîtrise d'ouvrage directe - R'Studio Architectes
© R'Studio Architectes
Tourbes (34) ; lotissement Les Flabègues, visite de chantier de 8 maisons individuelles locatives livrées en juillet 2021.

3F CENTRE VAL DE LOIRE

Synthèse chiffrée 2021

- **Patrimoine géré** : **12 058 lots**, dont 11 965 logements répartis dans les départements du Loir-et-Cher, Loiret, Eure-et-Loir et Indre-et-Loire.
- **308 agréments.**
- 249 logements **mis en chantier.**
- 75 logements **entrés en gestion.**
- **94 ventes** réalisées dont 24 à l'ONV.
- **45,6 %** de logements en étiquettes ABC.
- **11,7 %** de logements en étiquettes EFG.

- Effectif total au 31.12 : **172 salariés**.
- 93 % de l'effectif en CDI.
- 50 % des CDD sont des jeunes en alternance.
- Masse salariale (Brut SS) : 5 750,6 K€
- **3 100** heures d'insertion par l'activité dans le cadre des marchés de travaux.

- Taux de **recouvrement : 99,38 %**
- Taux de **vacance** logements **: 2,83 %**
- Taux de **rotation : 10,4 %**
- **49,2 % des locataires** du parc conventionné **perçoivent une aide au logement**
- **1 463 logements attribués** (candidatures acceptées, dont 2,0 % dans le cadre du DALO.

- **Chiffre d'affaires : 66,0 M€**
- **Loyers : 52,3 M€**
- **Autofinancement net : 2,8 M€**, soit 5,4 % des loyers.
- **Investissements** à hauteur **de 36 M€**
- **Résultat net : 5,9 M€**
- Annuités et produits financiers rapportés aux loyers : **41,3 %**

Faits marquants 2021

Augmentation du capital social de 3,9 M€

DÉVELOPPEMENT :

- 3ème année consécutive de dépassement des objectifs d'obtention d'agréments d'ALI. Total sur 3 ans : 813, dont 313 en 2021 pour un objectif cumulé de 520 logements,
- Poursuite de la diversification de la production avec une opération cœur de ville à Romorantin (41), une résidence jeunes actifs à Joué-les-Tours (37), une MSP à Blois (41), 21 logements en LLI à Luisant (28).
- Forte progression des opérations en MOD représentant 60 % des logements agréés.

ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ :

- Progression des Ventes HLM : 94 cessions dont 24 au profit de l'ONV.
- Vente en bloc de 25 logements au Mans dans le cadre d'une rationalisation patrimoniale au plus près des territoires des filiales d'ALI.
- Démarrage de la commercialisation de 3 opérations d'accession sociale (38 logements).
- Ventes de 3 terrains à bâtir.

GESTION DU PATRIMOINE

- Baisse significative de la vacance commerciale : 2,83 % sur 2021 contre 3,60 % en 2020.
- Poursuite de l'amélioration du taux de recouvrement : 99,38 %.
- Développement de nouvelles actions de cohésion sociale (Compagnons bâtisseurs, Culture du cœur, ...).

ENTRETIEN ET RÉNOVATION DU PATRIMOINE :

- Réalisation de la dernière tranche des travaux du NPNRU 2 de Blois avec la réhabilitation de 169 logements.
- Poursuite de l'arbitrage du patrimoine obsolète avec la démolition de 21 logements à Romorantin et Blois.

RESSOURCES HUMAINES - COMMUNICATION :

- 76 % des salariés éligibles au télétravail ont opté par avenant pour ce mode de travail (60 administratifs),
- Lancement de la page Linkedin 3F CVL : 1 000 abonnés.

Saint-Pierre-des-Corps (37) ; 20 logements et un local commercial au pied de la gare, réalisés en maîtrise d'ouvrage directe, livrés en mai 2021 ; architecte : Mikael Lazarevic.
Blois (41) ; Les Cornillettes ; réhabilitation thermique livrée en décembre 2021. Passage de l'étiquette E à C, labellisé Bâtiment Énergie Environnement.
Vineuil (41) ; Bois Jardins **;** 10 pavillons locatifs sociaux livrés en janvier 2021 ; promoteur 3Vals Aménagement ; architecte : Jean-Philippe Henri

3F SEINE-ET-MARNE

Synthèse chiffrée 2021

- **Patrimoine géré** : **9 221 lots**, dont 9 042 logements.
- **609 agréments**
- 519 logements **mis en chantier**
- 356 logements **entrés en gestion**
- **27 ventes** réalisées.
- **53,3 %** de logements en étiquettes ABC
- **7,6 %** de logements en étiquettes EFG

- Effectif total au 31.12 : **122 salariés** ;
- 91 % de l'effectif en CDI.
- 27,3 % des CDD sont des jeunes en alternance.
- Masse salariale (Brut SS) : 3 807,3 K€
- 32 000 heures d'insertion par l'activité dans le cadre des marchés de travaux.

- Taux de **recouvrement : 98,25 %**
- Taux de **vacance** logements **: 0,85 %**
- Taux de **rotation : 7,18 %**
- **41,1 % des locataires** du parc conventionné **perçoivent une aide au logement**
- **1 161 logements attribués (candidatures acceptées), dont 17,8 % dans le cadre du DALO.**

- **Chiffre d'affaires : 60,7 M€**
- **Loyers : 47,3 M€**
- **Autofinancement net : 2,2 M€**, soit 4,7 % des loyers
- **Investissements** à hauteur **de 94,3 M€**
- **Résultat net : 5,3 M€**
- **Annuités et produits financiers** rapportés aux loyers : **44,4 %** des loyers.

Faits marquants 2021

DÉVELOPPEMENT :

- Acquisition d'un immeuble de 149 bureaux à Noisiel.
- Premières livraisons à Saint-Thibault-des-Vignes et Pringy dont une résidence intergénérationnelle.
- Transformation de l'ancienne mairie de Courtry en LLS.

ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ :

- **44** contrats de réservation signés.

ENTRETIEN ET RÉNOVATION DU PATRIMOINE :

- Travaux de ravalement et réfection toiture terrasse sur 1 programme à Serris.
- Pose de vidéoprotection à Meaux.
- Rénovation thermique de 5 logements en diffus.

RESSOURCES HUMAINES :

- Participation au forum de l'emploi de Chelles.
- Création de 3 postes de gardiens d'immeuble.

Vaires-sur-Marne ; résidence intergénérationnelle de 70 logements acquise en VEFA, promoteur : Nafylian – Immobel ; livrée en décembre 2021.
Chanteloup-en-Brie ; ZAC Saint-Fiacre ; 40 logements collectifs et 6 individuels locatifs sociaux livrés en septembre 2021 ; architecte : PETITDIDIERPRIOUX, *©3F/Julien Crégut.*
Dammartin-en-Goële ; 26 logements locatifs sociaux livrés en décembre 2021 ; Collet Muller Architectes ;

3F GRAND EST

Synthèse chiffrée 2021

- **Patrimoine géré** : **8760 lots**, dont 8 261 logements répartis dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin, de la Meurthe et Moselle, de la Moselle et des Vosges.
- **376 agréments.**
- 315 logements **mis en chantier.**
- 201 logements **entrés en gestion.**
- **72 ventes** réalisées.
- **56,7** % de logements en étiquettes ABC.
- **9,6** % de logements en étiquettes EFG.

- Effectif total au 31.12 : **103 salariés**.
- 94,2 % de l'effectif en CDI.
- 66,7 % des CDD sont des jeunes en alternance.
- Masse salariale (Brut SS) : 3 690,7 K€

- **574** heures d'insertion par l'activité dans le cadre des marchés de travaux.

- Taux de **recouvrement : 99,02 %**
- Taux de **vacance** logements **: 1,39 %**
- Taux de **rotation : 10,7 %**
- **49,9 % des locataires** du parc conventionné **perçoivent une aide au logement**
- **1422 logements attribués (candidatures acceptées), dont 1,3 % dans le cadre du DALO.**

- **Chiffre d'affaires : 55,2 M€**
- **Loyers : 45,7 M€**
- **Autofinancement net : 5,3 M€**, soit 11,6 % des loyers
- **Investissements** à hauteur **de 36 M€**
- **Résultat net : 10,0 M€**
- Annuités et produits financiers rapportés aux loyers : **47,4 %.**

Faits marquants 2021

DÉVELOPPEMENT :

- BIM : lancement des 2 premières opérations, 11 et 25 logements en MOD à Habsheim.
- Changement d'usage d'un local commercial en 5 logements et une surface à usage de bureaux pour l'antenne de Montigny-lez-Metz.
- Changement d'usage : transformation d'un local commercial de 590 m² en espace de coworking en centre-ville de Strasbourg.
- Lancement de la construction d'une résidence intergénérationnelle de 82 logements à Montigny-lez-Metz.

MISSIONS SOCIALES :

- Action solidaire de collecte des protections périodiques dans les quatre départements.
- Concertation locative avec les habitants des Côteaux à Mulhouse.
- Ateliers participatifs avec les habitants : plantation de prairies fleuries, plantation de haies fruitières, atelier Écogestes sur les tris sélectifs.
- Récupération des vieux vélos dans nos locaux « vélos » par l'association Dynamo (pour réparation ou recyclage).
-

LES PROJETS :

- Mise à disposition de vélos de service pour les collaborateurs.
- Création de fosses à arbres dans le cadre de la résidentialisation des Côteaux à Mulhouse.
- Réflexion pour la création de 20 logements inclusifs pour des jeunes autistes adultes sur la résidence du Totem à Nancy.
- Installation sur 2 résidences à Nancy de radiateurs ordinateurs Quarnot.
- Mise en place de boîtiers Elax pour le pilotage des chauffe-eaux.

ENTRETIEN ET RÉNOVATION DU PATRIMOINE :

- Lancement de la réhabilitation du Blory à Montigny-lez-Metz avec raccordement au chauffage urbain.
- Démarrage de la concertation locative aux Côteaux à Mulhouse dans le cadre du NPNRU.

Ars-sur-Moselle (57) ; 25 logements livrés en VEFA en mars 2021.
Illzach (57) ; 22 logements livrés en VEFA en juin 2021.
Malzéville (54) ; résidence des Hambions, atelier « haies fruitières » avec l'association Des Racines et des Liens.

3F SUD

Synthèse chiffrée 2021

- **Patrimoine géré** : 10 297 **lots**, dont 10 015 logements répartis dans les départements des Alpes du Sud, l'Ardèche, les Bouches-du-Rhône, la Corse-du- Sud, la Haute-Corse, les Hautes-Alpes, le Var et le Vaucluse.
- **1 113 agréments**
- 813 logements **mis en chantier**
- 487 logements **entrés en gestion**
- **104 ventes** réalisées dont 68 auprès de l'ONV.
- **71,7** % de logements en étiquettes ABC
- **5,6** % de logements en étiquettes EFG.

- Effectif total au 31.12 : **162 salariés**.
- 94,4 % de l'effectif en CDI.
- 11,1 % des CDD sont des jeunes en alternance.
- Masse salariale (Brut SS) : 5 985,7 K€

- **1 940** heures d'insertion par l'activité dans le cadre des marchés de travaux.

- Taux de **recouvrement : 99,17 %**
- Taux de **vacance** logements **: 1,45%**
- Taux de **rotation : 8,2 %**
- **45 % des locataires** du parc conventionné **perçoivent une aide au logement.**
- **1 494 logements attribués (candidatures acceptées), dont 6,9 % dans le cadre du DALO.**

- **Chiffre d'affaires : 70,3 M€.**
- **Loyers : 52,7 M€.**
- **Autofinancement net : 0,2 M€**, soit 0,5 % des loyers.
- **Investissements** à hauteur **de 111 M€.**
- **Résultat net : 7,4 M€.**
- Annuités et produits financiers rapportés aux loyers : **51,2 %.**

Faits marquants 2021

DÉVELOPPEMENT :

- Premières livraisons de 3F Sud en Corse : 81 logements à Lucciana et Cargèse.
- Livraisons d'opérations mixtes locatif-accession à Mougins (38 logements) et Peymeinade (76 logements).
- Lancement des travaux de l'opération de reconstitution de l'offre du NPRU de Marseille - La Savine.
- Mise en place d'une cellule Livraison-GPA pour assurer la mise en exploitation des programmes livrés.

ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ :

- 33 réservations et 31 actes authentiques.
- Accélération de l'activité PSLA : 9 premières levées d'options au Tignet (06) et livraison de 32 logements à Marseille (13) et Peymeinade (06).
- Nouvelle vente réalisée avec l'ONV (68 logements à Vitrolles).

ENTRETIEN ET RÉNOVATION DU PATRIMOINE :

- Campagne de remplacement de plus de 250 chaudières pendant l'été à Grasse (06).
- Réhabilitation de 63 logements à Gardanne (13) avec expérimentation du pilotage en temps réel et à distance du chauffage.
- Renouvellement sur l'ensemble du patrimoine des contrats cadre ascenseur, chaudière et espaces verts.

RESSOURCES HUMAINES :

- Mise en place du nouvel accord télétravail pour 82 collaboratrices et collaborateurs.
- Formations à la santé mentale des équipes au contact avec les locataires.
- Réalisation de deux séminaires métiers rassemblant l'ensemble des équipes de proximité autour de la relation clientèle.

Cargèse (2A) ; Résidence du Pero ; 30 logements locatifs sociaux livrés en 2021 ; ©3F/Florence Riera.
Mougins (06) ; Clos du Vieux Moulin ; 32 appartements locatifs sociaux et 6 villas en accession livrés en 2021.
Peymeinade (06) ; 60 appartements locatifs sociaux et 16 villas en accession PSLA, livrés en 2021.

3F NOTRE LOGIS

Synthèse chiffrée 2021

- **Patrimoine géré** : 11 539 **lots**, dont 11 285 logements répartis dans les départements de l'Aisne, du Nord, du Pas de Calais et de la Somme.
- **447 agréments**
- 353 logements **mis en chantier**
- 304 logements **entrés en gestion**
- **34 ventes** réalisées.
- **48 %** de logements en étiquettes ABC
- **15 %** de logements en étiquettes EFG.

- Effectif total au 31.12 : **149 salariés**.
- 94,6 % de l'effectif en CDI.
- 37,5 % des CDD sont des jeunes en alternance.
- Masse salariale (Brut SS) : 4 982,9 K€

- Taux de **recouvrement : 98,69 %**
- Taux de **vacance** logements **: 0,87%**
- Taux de **rotation : 9,67 %**
- **47,6 % des locataires** du parc conventionné **perçoivent une aide au logement.**
- **1 299 logements attribués (candidatures acceptées), dont 2 % dans le cadre du DALO.**

- **Chiffre d'affaires : 77,0 M€**
- **Loyers : 56,3 M€**
- **Autofinancement net : 12,5 M€**, soit 22,3 % des loyers
- **Investissements** à hauteur **de 57 M€**
- **Résultat net : 12,4 M€**
- Annuités et produits financiers rapportés aux loyers : **39,8 %**

Faits marquants 2021

DÉVELOPPEMENT :

- 3F Notre Logis : numéro 1 en nombre d'agréments sur la Métropole Européenne de Lille.
- 351 logements neufs livrés : 235 logements locatifs, 69 logements PSLA, 1 logement accession et 46 logements en mandat de gestion Clésence.

- **En gestion locative** : 67% des logements attribués à des salariés.

ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ :

- Livraison des 13 maisons PSLA – Les Belles Fermes à Bondues.
- Livraison de notre 2ème opération d'habitat participatif, comprenant 7 logements PSLA, 1 logement en accession, et 6 logements locatifs (4 PLUS + 2 PLAI) – rue du Pont à Fourchon à Lille.

ENTRETIEN ET RÉNOVATION DU PATRIMOINE :

- Lancement de l'ordre de service pour la réhabilitation de 70 logements à Halluin résidence Bouvier avec un financement Énergie Sprong et MassiRéno.

RESSOURCES HUMAINES :

- Mise en place de la nouvelle organisation 3FNL et entrée dans l'UES 3F.
- Mobilité interne accrue et nombreuses ouvertures de postes.

Linselles (59) ; rue Castelnau ; 17 appartements locatifs sociaux et 14 en accession sociale, livrés en décembre 2021 ; Concept Archi ; *©3F/Antéale*
Lille (59) ; 14 logements, mixant locatifs sociaux et accession sociale à la propriété, conçus par les familles adhérentes de La Coop à Fourchon et l'agence BSA Architecte ; livrés en juillet 2021 par La Coop' et 3F Notre Logis. *©3F/Agence KaméléCom.*
Bondues (59) ; Les Belles Fermes ; 13 maisons en accession PSLA livrées en 2021 et 58 locatifs intermédiaires à venir ; Boyeldieu-Dehaene Architectes.

montempô
APPARTHOTEL

3F RÉSIDENCES

Synthèse chiffrée 2021

- **Patrimoine** possédé : **19 357 lots représentant 21 971 places**, dont 75 % en Île-de-France et 25 % en Régions.
- **251** résidences, **108** gestionnaires.
- **1 178** agréments obtenus.
- **1 090** logements mis en chantier.
- **1 391** logements livrés.
- **1 836** logements entrés en gestion (10 % du parc).

- Effectif total au 31.12 : **52 salariés**.
- 94,2 % de l'effectif en CDI.
- 66,7 % des CDD sont des jeunes en alternance.
- Masse salariale (Brut SS) : 2 738,2 K€
- **45 655** heures d'insertion par l'activité dans le cadre des marchés de travaux.

- Taux de **recouvrement : 101,39 %**
- Reprise de 10 résidences à 3F Sud (564 logements).

- **Chiffre d'affaires : 48,8 M€**
- **Loyers : 45,2 M€**
- **Autofinancement net : 11,4 M€**, soit 25,3 % des loyers
- **Investissements** à hauteur **de 80 M€**
- **Résultat net : 10,9 M€**
- Annuités et produits financiers rapportés aux loyers : **53,2 %**

Faits marquants 2021

DÉVELOPPEMENT ET MAÎTRISE D'OUVRAGE :

- Agréments obtenus pour 15 résidences dont 80 % pour public jeune (Villeneuve-d'Ascq, Dunkerque, Thiais, Épinay-sur-Orge, Montpellier, Toulouse)
- 14 résidences livrées dont 2 résidences pour étudiants, 2 résidences mobilité, 2 pensions de famille, 1 foyer d'accueil médicalisé, 7 résidences sociales.
- 1ère livraison à Bordeaux (Résidence mobilité).

RELATIONS CLIENTS ET INNOVATION :

- Mise en œuvre de la plateforme de partage de documents avec nos gestionnaires.
- Coup de cœur Alinov 2021 pour le projet Des colocations solidaires au cœur de Paris.

ENTRETIEN ET RÉNOVATION DU PATRIMOINE :

- OS rénovations thermiques : 4 résidences (293 logements).
- 5 réhabilitations livrées (323 logements).

RESSOURCES HUMAINES :

- Initialisation du projet de déménagement 2022.

Marseille 4e arrdt ; La Calanque ; 134 logements en Résidence Mobilité (gestionnaire Montempô) et Résidence jeunes actifs de 66 logements (gestionnaire API Provence) ; promoteur : AMETIS ; Ateliers Jean Nouvel, livrés en mars 2021 et décembre 2020.
Paris 10e, rue des Écluses ; foyer d'accueil médicalisé de 30 logements géré par l'association Aurore et 12 places de service Répit gérées par la Fondation de Rothschild ; Agence d'architecture Équateur ; livrés en janvier 2021.
Pierrefitte-sur-Seine (93) ; avenue Émile Zola ; Résidence étudiante de 121 logements ; gestionnaire : Association PARME ; Atelier Marabou - arc/pôle - tekhné ingénierie – inca ; livré en mai 2021.

Champ Pinson

CLAIRSIENNE

Synthèse chiffrée 2021

- **Patrimoine géré** : **14 234 lots**, dont 12 965 logements répartis dans les départements de Charente Maritime, Dordogne, Gironde, Landes, Lot-et-Garonne, et Pyrénées-Atlantiques.
- **622 agréments**
- 903 logements **mis en chantier**
- 596 logements **entrés en gestion**
- **82 ventes** réalisées dont 10 BRS dans l'ancien.
- **73,2 %** de logements en étiquettes ABC
- **1,7 %** de logements en étiquettes EFG.

- Effectif total au 31.12 : **246 salariés**.
- 90,7 % de l'effectif en CDI.
- 30,4 % des CDD sont des jeunes en alternance.
- Masse salariale (Brut SS) : 8 734,3 K€

- **12 805** heures d'insertion par l'activité (dans le cadre des marchés de travaux).

- Taux de **recouvrement : 99,40 %**
- Taux de **vacance** logements **: 0,83 %**
- Taux de **rotation : 8,14 %**
- **45,9 % des locataires** du parc conventionné **perçoivent une aide au logement.**
- **1 419 logements attribués (candidatures acceptées), dont 4,2 % dans le cadre du DALO.**

- **Chiffre d'affaires : 90,5 M€**
- **Loyers : 64,0 M€**
- **Autofinancement net : 12,8 M€**, soit 20 % des loyers
- **Investissements** à hauteur **de 112 M€**
- **Résultat net : 19,3 M€**
- Annuités et produits financiers rapportés aux loyers : **48,9 %**

Faits marquants 2021

DÉVELOPPEMENT :

- Lauréate de l'appel à projet ACV sur les Nouvelles Galeries à Mont-de-Marsan pour la construction d'une résidence universitaire de 40 logements.
- Livraison d'une résidence intergénérationnelle à Saint-Vincent-de-Tyrosse, avec, première régionale, dispositif d'autoconsommation intégrant la production d'électricité pour les logements.

ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ :

- Signature de 10 BRS dans l'ancien.
- Signature de la Convention d'Utilité Sociale avec obtention de 2 152 autorisations de ventes pour les 5 prochaines années.

FINANCIER :

- Augmentation de capital de 2 140 554 € souscrite par I3F et CEAPC.
- Augmentation des ressources disponibles pour le développement d'une offre nouvelle avec une convention avec la Caisse des dépôts et un accès privilégié aux disponibilités de marché.

ENTRETIEN ET RÉNOVATION DU PATRIMOINE :

- Réception de la réhabilitation sur la résidence Beauval à Bassens, intégrant en particulier la pose de balcons, d'ascenseurs et la création de logements en attique

RESSOURCES HUMAINES :

- Nominations de M Benoît THOMAZO et M Jean-Baptiste DESANLIS respectivement aux postes de Président et Directeur Général de Clairsienne.

STRATÉGIE :

- Définition fin 2021 de 6 axes stratégiques prioritaires visant à renforcer les compétences spécifiques de Clairsienne et de renforcer son action vers les locataires.

Bordeaux ; OIN Bordeaux-Euratlantique ; 16 logements sociaux livrés en janvier 2021 ; promoteur : ISA Construction ; agence TLR architecture.
Nieul-sur-Mer (17) ; quartier de Champ Pinson ; démarche participative de programmation de ce projet de 400 logements passifs, dans le cadre du projet "La Rochelle Territoire Zéro Carbone" ; Clairsienne aménageur.
Mérignac (33) ; résidence Bourranville ; 152 logements réhabilités, 35 LLS neufs et 25 en accession sociale livrés en 2021, Cabinet d'architecture 4A.

ENSEIGNE

IMMOBILIÈRE ATLANTIC AMÉNAGEMENT

Synthèse chiffrée 2021

- **Patrimoine géré** : **18 100 lots**, dont 17 320 logements répartis dans les départements des Charente-Maritime, Deux-Sèvres, Gironde et Vienne.
- **804 agréments.**
- 843 logements **mis en chantier.**
- 690 logements **entrés en gestion.**
- **161 ventes** réalisées.
- **60 %** de logements en étiquettes ABC.
- **13,4** % de logements en étiquettes EFG.

- Effectif total au 31.12 : **284 salariés**.
- 93,7 % de l'effectif en CDI.
- 55,6 % des CDD sont des jeunes en alternance.
- Masse salariale (Brut SS) : 8 498,3 K€
- **9 790** heures d'insertion par l'activité dans le cadre des marchés de travaux.

- Taux de **recouvrement : 99,65 %**
- Taux de **vacance** logements **: 0,12 %**
- Taux de **rotation : 9,33 %**
- **48 % des locataires** du parc conventionné **perçoivent une aide au logement.**
- **1 826 logements attribués (candidatures acceptées), dont 1,5 % dans le cadre du DALO.**

- **Chiffre d'affaires : 93,6 M€**
- **Loyers : 78,6 M€**
- **Autofinancement net : 6,7 M€**, soit 8,5 % des loyers.
- **Investissements** à hauteur **de 112 M€**
- **Résultat net : 20,5 M€**
- Annuités et produits financiers rapportés aux loyers : **39,8 %**

Faits marquants 2021

DÉVELOPPEMENT :

- Lancement du projet d'entreprise AUDACE 2021 – 2025.
- Livraison de la nouvelle agence de La Rochelle + 29 logements au 4 rue de la Somme.
- Déploiement du dispositif Easy Contact permettant la digitalisation de la relation clientèle et le traitement des réclamations.
- Concrétisation de certains projets proposés lors de la démarche participative « Lab'impulseurs ».
- Lancement du nouveau site internet.
- Reconduction de nos labels HSS et Cap'Autonomie et de notre certification Qualibail.

ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ :

- Livraisons : 5 logements à Échiré (79) ; 5 logements à Eysines (33).
- Mises en commercialisation : 9 logements à Lacanau (33) ; 18 logements à Esnandes (17).

ENTRETIEN ET RÉNOVATION DU PATRIMOINE :

- 17 M€ investis au titre de l'entretien et de l'amélioration du patrimoine.
- Poursuite du plan d'éradication des logements les plus énergivores (EFG).
- Dépôt de 537 dossiers équivalent à 780 MWh.
- Cumac au titre des CEE.
- Renouvellement de la certification ISO 50001.

RESSOURCES HUMAINES :

- Déploiement de l'accord télétravail à compter de septembre 2021.
- Plan de développement des compétences 2021 : 70 % de collaborateurs formés, 61 formations dispensées.
- Signature d'un Accord sur la Négociation Annuelle Obligatoire 2021.
- Dialogue social renforcé dans le cadre de la gestion de la crise sanitaire.

Lacanau (33) ; résidence « Le Garage » ; 9 appartements en location-accession, commercialisés et mis en chantier en 2021.
Villeneuve-les-Salines (17) ; Projet de Rénovation Urbaine ; démolition de deux bâtiments, réhabilitation de 596 logements.
Label Habitat Senior Services® ; vers le 1 000e logement labelisé, au service de l'autonomie et du maintien à domicile des seniors.

IMMOBILIÈRE BASSE SEINE

Synthèse chiffrée 2021

- **Patrimoine** : **15 297 lots**, dont 15 136 logements répartis dans les départements du Calvados, de l'Eure, de la Manche et de la Seine-Maritime.
- **403 agréments.**
- 250 logements **mis en chantier.**
- 214 logements **entrés en gestion.**
- **194 ventes** réalisées dont 118 auprès de l'ONV.
- **65,7 %** de logements en étiquettes ABC.
- **6,2 %** de logements en étiquettes EFG.

- Effectif total au 31.12 : **199 salariés**.
- 91,5 % de l'effectif total en CDI.
- 29,4 % des CDD sont des jeunes en alternance.
- Masse salariale (Brut SS) : 6 651.1 K€
- **24 360** heures d'insertion par l'activité dans le cadre des marchés de travaux.

- Taux de **recouvrement : 98,6 %**
- Taux de **vacance** logements **: 1,91 %**
- Taux de **rotation : 11,66 %**
- **48,9 % des locataires** du parc conventionné **perçoivent une aide au logement.**
- **1 859 logements attribués (candidatures acceptées), dont 0,3 % dans le cadre du DALO.**

- **Chiffre d'affaires : 88,4 M€**
- **Loyers : 69,3 M€**
- **Autofinancement net : 8,6 M€**, soit 12,3 % des loyers
- **Investissements** à hauteur **de 51 M€**
- **Résultat net : 22,1 M€**
- Annuités et produits financiers rapportés aux loyers : **38,6%**

Faits marquants 2021

- Officialisation en 2021 du rapprochement entre Immobilière basse Seine et Sodineuf Habitat Normand.
- IBS agréé organisme de Foncier Solidaire en mai 2021 afin de proposer des logements en BRS en Normandie.
- Poursuite du développement de l'accession sociale : 1ère pierre d'une résidence de 23 logements en accession sur la commune de Colombelles, et livraison de 15 pavillons à Déville-lès-Rouen en PSLA.
- Vente de 118 logements à l'ONV (organisme national de vente).

DÉVELOPPEMENT :

- Plus de 400 logements agréés dont 283 dans le Calvados.
- 214 logements livrés dont 86 en commune SRU.
- Une augmentation de la part de maîtrise d'ouvrage directe qui représente 53 % des livraisons, soit 113 logements).

ENTRETIEN ET RÉNOVATION DU PATRIMOINE :

- 650 réhabilitations thermiques livrées, avec un objectif de gain de charges pour les locataires.
- La livraison de la réhabilitation de la résidence Turgauville à Gonfreville, une réhabilitation complète avec la création d'ascenseurs pour les 124 logements.
- Mise en chantier de la réhabilitation de 62 logements à Rives-en-Seine pour garantir un service de qualité aux locataires, notamment la mise en place d'ascenseurs pour chaque cage d'escalier et la modernisation des installations de chauffage

RESSOURCES HUMAINES :

- Création d'une nouvelle antenne à Caen, permettant de renforcer l'ancrage de la société sur ce territoire.
- Poursuite du travail partenarial avec les acteurs de l'emploi et de la formation.

DÉMARCHES INNOVANTES :

- Équipement de 800 cumulus connectés grâce au dispositif ELAX pour réduire les charges d'énergie.
- Proposition de nouveaux services afin d'accompagner la mobilité de nos locataires : mise en place d'un partenariat facilitant les démarches de déménagement avec la société PaperNest.

Gonfreville-L'Orcher (76) ; réhabilitation de 124 logements locatifs sociaux, livrée en juin 2021, *©3F/André Roques*
Barentin (76) ; 26 pavillons à ossature bois, livrés en 2021. *©3F/André Roques*
Le Mesnil-Esnard (76) : 46 logements locatifs sociaux dont 27 individuels – *©3F/André Roques*

IMMOBILIERE RHÔNE-ALPES

Synthèse chiffrée 2021

- **Patrimoine géré** : **19 755 lots**, dont 19 557 logements répartis dans les départements de l'Ain, la Haute Savoie, l'Isère, la Loire, le Rhône, la Saône-et-Loire et la Savoie.
- **483 agréments.**
- 492 logements **mis en chantier.**
- 431 logements **entrés en gestion.**
- **166 ventes** réalisées dont 73 auprès de l'ONV.

- **50,5 %** de logements en étiquettes ABC.
- **15,3 %** de logements en étiquettes EFG.

- Effectif total au 31.12 : **295 salariés**.
- 91,2 % de l'effectif total en CDI
- 19,2 % des CDD sont des jeunes en alternance.
- Masse salariale (Brut SS) : 9 368,6 K€

- **10 525** heures d'insertion par l'activité dans le cadre des marchés de travaux.

- Taux de **recouvrement : 99,05 %**
- Taux de **vacance** logements : **1,43 %**
- Taux de **rotation : 8,83 %**
- **47,4 % des locataires** du parc conventionné **perçoivent une aide au logement.**
- **2 109 logements attribués (candidatures acceptées), dont 4,7 % dans le cadre du DALO.**

- **Chiffre d'affaires : 117,1 M€**
- **Loyers : 95,5 M€**
- **Autofinancement net : 11,1 M€**, soit 11,6 % des loyers.
- **Investissements** à hauteur **de 117 M€**
- **Résultat net : 28,0 M€**
- Annuités et produits financiers rapportés aux loyers : **42,7 %**

Faits marquants 2021

DÉVELOPPEMENT :

- Livraison de 28 nouvelles opérations dans la Métropole de Lyon, le genevois et les agglomérations d'Annecy et Grenoble.
- Acquisition de logements dans des copropriétés dégradées à Cluses (74) pour rénovation complète et conventionnement.

ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ :

- Obtention par la société d'un agrément d'organisme de foncier solidaire (OFS).
- Nouvelles mises en vente de 5 résidences soit 137 logements collectifs et individuels auprès des locataires.

ENTRETIEN ET RÉNOVATION DU PATRIMOINE :

- Déploiement du projet CONNEX, soutenu par le fonds d'innovation ALINOV, avec la mise en service d'une plateforme de gestion des objets connectés.
- Relogement de 71 ménages pour préparer des opérations de démolition (opérations ANRU et opérations portées par Immobilière Rhône-Alpes) dans la Métropole de Lyon, le Rhône et la Loire.

GESTION DU PATRIMOINE :

- Signature d'une convention avec SOLI'AL pour la prévention des situations d'impayés.
- Ouverture d'antenne à Annecy pour la gestion du patrimoine situé en Haute-Savoie et dans le Pays de Gex (1 411 logements en patrimoine et 466 en cours de chantier au 31/12/2021).

Tarare (69) ; rue Salvador Allende ; réhabilitation livrée en juin 2021 ; *©3F/AlinePérier*
Thonon-les-Bains (74) ; Résidence Alto ; 66 logements locatifs sociaux livrés en mars 2021 ; VEFA Ametis ; *©3F/AlinePérier*
Collonges-au-Mont-d'Or (69) ; quai Illhaeusern ; 22 logements locatifs sociaux livrés en décembre 2021 ; *©3F/AlinePérier*

3. ÉTATS FINANCIERS D'IMMOBILIÈRE 3F

- **3.1. PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS ET MÉTHODES D'ÉVALUATION**

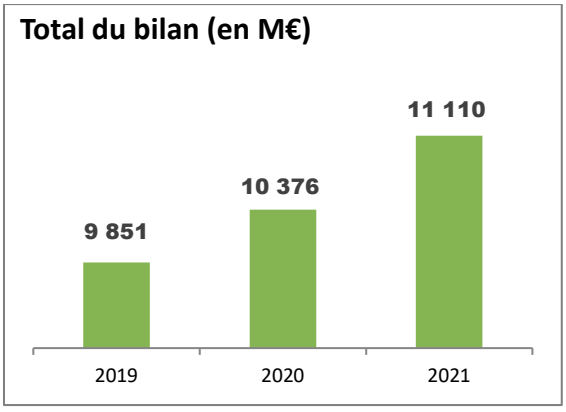
Changement de méthodes comptables de l'exercice 2021 : il est fait application pour la première année du Règlement ANC 2021-08 dont les principales évolutions portent sur :

- la création de comptes comptables de capitaux propres dédiés à l'affectation des résultats SIEG ;
- la mention de l'obligation pour les OLS de « présenter dans l'annexe des informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction ».

Ce nouveau règlement s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021. Conformément à l'article 5 du règlement n° 2021-05, « les organismes d'habitations à loyer modéré sont dispensés d'établir des informations relatives au résultat, au report à nouveau et aux réserves des activités relevant du SIEG relatifs à l'exercice précédant le premier exercice d'application. »

- **3.2. EXAMEN DES COMPTES ET RÉSULTATS**

➢ **Bilan**



Le total du bilan s'élève à 11 110 M€ à fin 2021, en augmentation de 7,1 % par rapport à 2020.

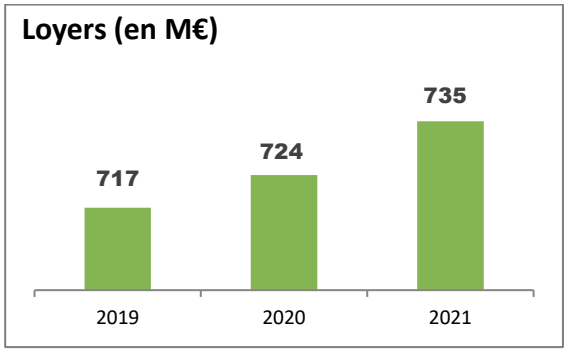
L'actif net immobilisé s'élève à 10 474 M€ et progresse de 695 M€, soit + 7,1 %, principalement sous l'effet du développement du parc de la société et de l'entretien du patrimoine. Il représente 94,3 % du total du bilan en 2021 contre 94,2 % en 2020.

Au passif, les capitaux propres s'élèvent au 31 décembre 2021 à 5 130 M€, en augmentation de 187,2 M€ par rapport à 2020. Cette variation est due notamment :

- au résultat de l'année 2021 diminué des dividendes distribués sur le résultat 2020, soit 126,9 M€ ;
- aux augmentations de capital de 64,2 M€ souscrites par Action Logement Immobilier courant 2021.

Les dettes (5 882 M€) progressent de 540,4 M€ par rapport à 2020 soit + 10,1 %. Elles sont composées pour l'essentiel d'emprunts, lesquels atteignent 5 404 M€ à fin 2021, contre 4 963 M€ en 2020, soit une hausse de 442 M€.

➢ **Les Loyers et le chiffre d'affaires**



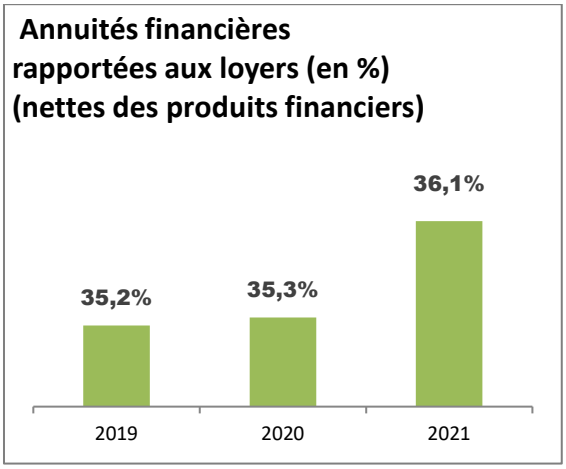
Les loyers quittancés en 2021 s'établissent à 734,5 M€, en progression 1,5 % par rapport à 2020.

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 996,0 M€ en 2021 en augmentation de 16,9 M€ par rapport à 2020.
Outre l'évolution des loyers, on note la progression de 8 M€ par rapport à 2020 de la récupération des charges locatives (231,2 M€ en 2021).

➢ **Les autres postes concourant à l'autofinancement courant**

La marge brute locative représente 77,2 % des loyers quittancés. Son évolution est notamment liée aux efforts menés sur le patrimoine en termes d'entretien du parc, ainsi qu'au report sur 2021 d'un certain nombre de dépenses en lien avec la crise sanitaire. À noter que les frais de personnel de proximité non récupérables s'élèvent à 31,2 M€ en progression de 1,6 % (+0,5 M€) par rapport à 2020.

➢ Autres postes concourant à l'autofinancement



Les impôts et taxes, essentiellement constitués des taxes foncières représentent 146 M€,
Les annuités d'emprunts à 266 M€ augmentent de 5,9 M€ et de 2,3 % par rapport à 2020, soit un rythme supérieur à celui des loyers logements. Les amortissements d'emprunts ont progressé de 11,3 M€ (6 %) en raison de l'augmentation globale de l'endettement d'Immobilière 3F. *A contrario*, les intérêts d'emprunts ont diminué de 5,4 M€ sur un an en raison de la baisse du taux du livret A à 0,5 % en février 2020 (0,75 % auparavant) dont l'effet sur les intérêts s'est étalé sur deux ans.

Les frais de personnel administratifs ont progressé de 8,8 M€ en 2021 par rapport à 2020 soit +8,3 % et s'élèvent à 183,8 M€.

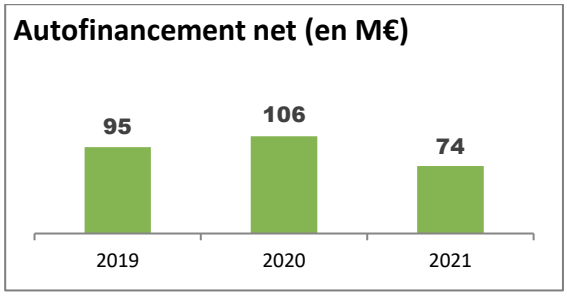
Les coûts administratifs et de structure (24,7 M€ en 2021) ont diminué de 0,8 M€ par rapport à 2020 soit -3,0 %. Cette diminution s'explique intégralement par la baisse de 1,2 M€ du poste matériel et équipement. En 2020, 1,3 M€ d'achats de fournitures de protection pour les salariés en lien avec la crise sanitaire avaient été réalisés.

On relève par ailleurs une diminution du coût des cotisations CGLLS et ANCOLS qui atteignent 23,4 M€ en 2021 contre 24,4 M€ en 2020. Cette diminution provient intégralement de la cotisation de base dont le taux (en % des loyers) est passé de 3,19 % en 2020 à 3,026 % en 2021.

Les produits financiers se sont élevés à 1 M€ en 2021 contre 5 M€ en 2020. En 2021, des pénalités de remboursement anticipé de prêts d'un montant de 3,7 M€ ont été payés au Crédit Foncier suite au réaménagement de la dette. Le coût de ces pénalités est plus que compensé par des économies d'intérêts futurs sur les nouveaux prêts mobilisés à taux fixe (en remplacement des anciens remboursés).

Sous les effets mentionnés ci-dessus, l'autofinancement courant s'est élevé à 79,8 M€ en 2021, soit - 29,7 M€ (- 27,1 %) par rapport à 2020 et – 18 M€ par rapport à 2019.

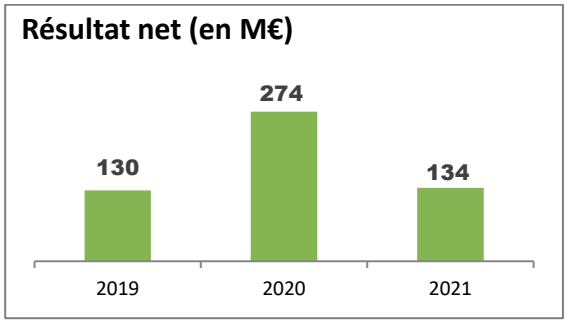
➢ Autofinancement



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

L'impôt sur les sociétés est resté faible en 2021 à 0,7 M€.

➢ Résultat



Le résultat d'exploitation s'élève à 63,1 M€, en diminution de 37,5 M€ par rapport à 2020 . Outre l'évolution des éléments d'exploitation mentionnés ci-dessus, on note la progression légèrement plus rapide en montant des amortissements techniques (+ 13,5 M€) que celle des amortissements des emprunts locatifs (+ 11,3 M€) et ce en cohérence avec le développement du patrimoine et la réhabilitation du parc.

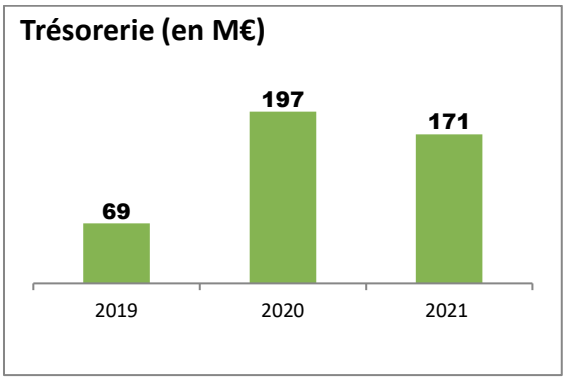
Le résultat financier, négatif car constitué pour l'essentiel des charges d'intérêts des emprunts, s'élève à - 54,5 M€ soit une charge inférieure de 1,3 M€ par rapport à 2020. Alors que les intérêts des emprunts ont diminué de 5,3 M€ par rapport à 2020, en raison de la baisse du livret A au 1er février 2020 dont l'effet s'est étalé sur deux ans, les produits financiers ont diminué de 4,1 M€ en raison du remboursement anticipé de certains emprunts.

Le résultat exceptionnel (126,3 M€) diminue de 103,7 M€ par rapport à 2020.

Les marges sur ventes aux locataires 2021 se sont élevées à 92,8 M€ inférieures de 69,5 M€ à celles de 2020, cette baisse étant principalement liée à la constatation sur 2020 de ventes à l'ONV initialement prévues en 2019.Les marges sur autres ventes d'actifs se sont élevées à 1,2 M€ contre 34,2 M€ en 2020, dont 23,4 M€ avaient pour origine - Des plus-values d'échange de titres suite à la fusion entre Notre Logis et 3F Nord-Artois.

Sous les effets conjugués commentés ci-dessus, le résultat net 2021 s'élève à 134,3 M€ et ressort en diminution de 139,4 M€ par rapport à 2020.

➢ Trésorerie



La trésorerie d'Immobilière 3F s'est élevée à 171 M€ à fin 2021.

La trésorerie au logement ressort à 1 269 €, soit un niveau comparable à celle du groupe.

- **3.3. LES COMPTES DE RÉSULTAT ET LE BILAN**

Compte de résultat budgétaire en milliers d'euros	Réel 2020	Réel 2021	Réel 2021 / Réel 2020 K€	Réel 2021 / Réel 2020 %
Loyers quittancés	723 861	734 530	10 669	*1,5%*
Autres produits locatifs	4 729	4 479	-250	*-5,3%*
Pertes sur créances irrécouvrables	-8 670	-9 338	-667	*7,7%*
Ecarts sur charges récupérables	-6 587	-6 823	-235	*3,6%*
Produits locatifs nets	**713 332**	**722 849**	**9 516**	***1,3%***
Frais de personnel de proximité NR	-30 734	-31 231	-497	*1,6%*
Charges externes de gestion locative NR	**-73 415**	**-79 115**	**-5 700**	***7,8%***
Etat des lieux nets	*-16 815*	*-20 035*	*-3 220*	*19,2%*
Entretien-réparations	*-12 294*	*-13 623*	*-1 328*	*10,8%*
Autres charges externes de gestion locative	*-44 306*	*-45 458*	*-1 151*	*2,6%*
Gros entretien locatif	-36 827	-43 391	-6 564	*17,8%*
Surcoût travaux amiante	-2 391	-2 114	277	*-11,6%*
Charges brutes locatives	**-143 367**	**-155 852**	**-12 485**	***8,7%***
Marge brute locative	**569 965**	**566 997**	**-2 969**	***-0,5%***
Impôts et taxes	-81 780	-84 710	-2 930	*3,6%*
Annuités d'emprunts	**-260 343**	**-266 272**	**-5 929**	***2,3%***
Intérêts des emprunts bruts	*-60 758*	*-55 486*	*5 272*	*-8,7%*
Intérêts compensateurs	*-94*	*-28*	*66*	*-70,5%*
Intérêts immobilisés	*1 489*	*1 534*	*45*	*3,0%*
Amortissement des emprunts locatifs	*-200 980*	*-212 293*	*-11 313*	*5,6%*
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM	19 896	17 680	-2 216	*-11,1%*
Autres produits divers (dont Mutualisation créditrice)	13 259	9 587	-3 672	*-27,7%*
Frais de personnel administratifs	-105 407	-114 208	-8 801	*8,3%*
Coûts administratifs et de structure	**-25 557**	**-24 798**	**759**	***-3,0%***
Charges externes administratives et de structure	*-25 487*	*-24 718*	*769*	*-3,0%*
Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM	*-70*	*-80*	*-9*	*13,6%*
Autres charges diverses (dont Mutualisation débitrice)	-1 091	-2 110	-1 019	*93,3%*
Cotisations CGLLS et ANCOLS	-24 398	-23 366	1 033	*-4,2%*
Produits financiers nets	5 040	1 038	-4 002	*-79,4%*
Autres charges sur l'autofinancement	**-460 381**	**-487 159**	**-26 778**	***5,8%***
Autofinancement courant	**109 584**	**79 838**	**-29 746**	***-27,1%***
Eléments exceptionnels de l'autofinancement	-1 940	-5 317	-3 377	*174,0%*
IS	-1 155	-668	487	*-42,2%*
Autofinancement net	**106 489**	**73 853**	**-32 635**	***-30,6%***
(Amortissement des emprunts locatifs)	200 980	212 293	11 313	*5,6%*
Variation du stock d'intérêts compensateurs	94	28	-66	*-70,5%*
Amortissements techniques	-261 648	-275 178	-13 530	*5,2%*
Amortissements exceptionnels	-1 884	-1 327	557	*-29,6%*
Pertes sur remplacement ou démolitions	-1 480	-1 537	-58	*3,9%*
Reprise sur subv. d'investissement	40 253	39 355	-897	*-2,2%*
Marge sur ventes d'actifs	**196 721**	**94 006**	**-102 716**	***-52,2%***
Marge sur ventes aux locataires	162 304	92 809	*-69 495*	*-42,8%*
Marge sur autres ventes d'actifs	34 417	1 196	*-33 221*	*-96,5%*
Dotations nettes aux provisions d'exploitation	**-4 145**	**-8 301**	**-4 156**	**100,3%**
Dotation nette de provisions clients	-4 414	-1 451	*2 962*	*-67,1%*
Dotation nette de provisions pour gros entretien	637	-8 203	*-8 839*	*-1388,7%*
Dotation nette à la provision retraite	-2 044	75	*2 119*	*-103,7%*
Dot. nettes aux autres provisions d'exploitation	1 676	1 278	*-398*	*-23,7%*
Dot. nettes aux provisions financières	-69	-22	*46*	*-67,7%*
Dot. nettes aux provisions exceptionnelles	-1 682	1 091	*2 773*	*-164,9%*
Résultat net	**273 629**	**134 261**	**-139 368**	***-50,9%***

BILAN ACTIF Au 31 décembre 2021 (en milliers d'euros)	2021 Net	2020 Net
Immobilisations incorporelles :	**86 451**	**86 559**
Baux	72 885	72 853
Autres	13 565	13 707
Immobilisations corporelles :	**8 652 211**	**8 278 906**
Terrains	2 405 153	2 286 742
Immeubles de rapport	6 228 684	5 974 696
Travaux d'amélioration	-	-
Autres immobilisations corporelles	18 375	17 468
Immobilisations corporelles en cours	**1 197 006**	**1 000 055**
Terrains	693 834	584 260
Immeubles de rapport	267 605	198 508
Travaux d'amélioration	217 258	184 820
Acomptes terrains	18 308	32 468
Immobilisations financières :	**539 045**	**413 615**
Participations, parts sociales et créances	525 745	401 399
Prêts accédants	-	-
Autres prêts et divers	13 301	12 216
Total actif immobilisé	**10 474 713**	**9 779 136**
Stocks et en cours	45 605	30 672
Quittancement non exigible		
Créances locataires et acquéreurs	105 812	107 682
Subventions à recevoir	150 373	147 150
Autres créances diverses	150 203	104 031
Valeurs mobilières de placement	-	-
Disponibilités et comptes rémunérés	182 431	206 080
Total actif circulant	**634 424**	**595 615**
Comptes de régularisation actif	721	1 206
Total actif	**11 109 858**	**10 375 957**

BILAN PASSIF Au 31 décembre 2021 (en milliers d'euros)	2021	2020
Capital	432 504	368 304
Primes d'émission, de fusion et d'apport	82 796	82 796
Réserves et report à nouveau	3 585 377	3 319 114
Résultat de l'exercice	134 261	273 629
Sous total situation nette	**4 234 937**	**4 043 843**
Subventions	892 425	896 339
Amortissements dérogatoires et autres	3 011	3 011
Total capitaux propres	**5 130 373**	**4 943 193**
Provisions pour gros entretien	26 972	18 769
Provisions pour risques et autres charges	45 689	47 123
Total provisions pour risques et charges	**72 661**	**65 892**
Emprunts	5 404 285	4 962 536
Intérêts courus non échus	26 136	27 315
Concours bancaires courants	11 851	9 251
Dépôts et cautionnements reçus	63 449	62 309
Autres dettes	376 268	280 169
Total dettes	**5 881 989**	**5 341 580**
Comptes de régularisation passif	24 836	25 292
Total passif	**11 109 858**	**10 375 957**

COMPTE DE RÉSULTAT 2021		
En milliers d'euros	**2021**	**2020**
Ventes	8 091	8 291
Loyers	734 530	723 861
Récupération de charges locatives	231 167	223 136
Prestations de services	22 232	23 792
Chiffre d'Affaires	**996 020**	**979 080**
Autres produits et transferts de charges	29 620	34 624
Achats stockés et variations de stocks	-6 718	-7 755
Achats de fournitures et produits	-85 778	-87 842
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	-139 892	-129 511
Gros entretien	-69 508	-59 167
Autres services extérieurs	-76 509	-75 399
Frais de personnel	-160 593	-151 006
Impôts et taxes foncières	-127 366	-123 157
Dotations aux amortissements techniques	-275 178	-261 648
Dotation nette aux provisions d'exploitation	-8 301	-4 145
Pertes sur créances irrécouvrables	-9 338	-8 670
Autres charges de gestion courante	-3 332	-4 821
Résultat d'exploitation	**63 127**	**100 583**
Produits financiers nets	1 038	5 041
Intérêts des emprunts	-55 486	-60 758
Dotations nettes aux provisions financières	-22	-69
Résultat financier	**-54 470**	**-55 786**
Marge sur cessions d'actifs	94 006	196 721
Pertes sur remplacements ou démolitions	-1 537	-1 480
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels	-1 327	-1 884
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles	1 091	-1 682
Reprises sur subventions	39 355	40 253
Autres charges et produits exceptionnels	-5 317	-1 940
Résultat exceptionnel	**126 271**	**229 988**
Impôt sur les Sociétés	-668	-1 155
Résultat net	**134 261**	**273 629**

- **3.4. DIVIDENDES DISTRIBUÉS AU TITRE DES TROIS DERNIERS EXERCICES**

En €	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 2020	**300,91**	**0**	**7 365 778,08**	**0,304**
Exercice 2019	338,51	0	6 633 455,33	0,342
Exercice 2018	339,21	0	5 284 444,86	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.*

- **3.5. 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 2 997,04 €, correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement. L'impôt supporté en raison desdites dépenses et charges s'élève à 824,19 €.

- **3.6. INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉLAIS DE PAIEMENT DE LA SOCIÉTÉ À L'ÉGARD DE SES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS COMMERÇANTS ET FOYERS**

➢ **Délai de paiement des fournisseurs**

Le tableau ci-dessous intègre les avoirs et correspond donc au solde fournisseurs du bilan de l'arrêté comptable 2021.

	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	5568					6518
Montant total des factures concernées (*préciser HT ou TTC*)	8 177 727	7 157 972	520 808	633 989	- 864 670	7 448 099
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (*préciser HT ou TTC*)	0,59%	0,52%	0,04%	0,05%	-0,06%	0,54%
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	1852					
Montant total des factures exclues (préciser : HT ou TTC)	-					3 085 139
(C) **Délais de paiement**						
Délais de paiement de utilisés pour le calcul des retards de paiement	○ **Délais contractuels : (préciser)**					
	Délais contractuels : 30 jours à réception de facture					
	○ **Délais légaux : (préciser)**					

➢ Délai 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 plus)**
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	1 286					
Montant total des factures concernées *(préciser : HT ou TTC)*	4 542 918	125 127	269 904	370 146	6 042 058	6 807 235
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)	14,03%	0,39%	0,83%	1,14%	18,66%	21,02%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures						

- **3.7 TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

NATURE DES INDICATIONS	2017	2018	2019	2020	2021
I. - Situation financière en fin d'exercice :					
a) Capital social.	214 879 299,20	234 879 292,00	294 835 281,60	368 303 949,60	432 503 931,20
b) Nombre d'actions émises.	14 136 796,00	15 452 585,00	19 397 058	24 230 523	28 454 206
c) Nombre d'obligations convertibles en actions.					
II. - Résultat global des opérations effectives :					
a) Chiffre d'affaires hors taxe.	952 011 058,86	942 290 694,59	980 865 512,19	979 080 254,28	996 020 343,25
b) Bénéfices avant impôt, amortissements et provisions.	383 910 142,59	332 596 110,40	354 990 157,95	500 549 548,10	377 246 282,30
c) Impôts sur les bénéfices.	846 954,09	64 260,86	265 428,70	1 476 575,88	668 083,04
d) Bénéfices après impôts, amortissements et provisions.	198 962 948,84	136 637 833,28	129 612 530,60	273 629 050,07	134 260 620,31
e) Montant des bénéfices distribués (1).	3 760 387,74	5 284 784,07	6 633 793,84	7 366 078,99	8 650 078,62
III. - Résultat des opérations réduit à une seule action (2) :					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions.	27,16	21,52	18,29	20,60	13,23
b) Bénéfice après impôt, amortissements et provisions.	14,07	8,84	6,68	11,29	4,72
c) Dividende versé à chaque action (1).	0,266	0,342	0,342	0,304	0,304
IV. - Personnel :					
a) Nombre de salariés	2 289	2 348	2 419	2 480	2 553
b) Montant de la masse salariale.	91 230 788,27	92 974 571,70	97 233 867,13	104 692 425,81	111 715 773,33
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres, etc.).	43 686 102,15	44 362 496,83	43 201 108,64	46 313 660,63	48 877 580,56
(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.					

➢ Les évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Il n'y a pas d'évènement important postérieur à la date de clôture de l'exercice susceptible de remettre en cause de façon significative les comptes et les résultats d'Immobilière 3F pour l'exercice 2021.

4. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

- **4.1. MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR LES ADMINISTRATEURS AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ (ANNEXE 1)**

- **4.2. CONVENTIONS VISÉES À L'ARTICLE L. 225-37-4-2° DU CODE DE COMMERCE (ANNEXE 2)**

La liste des conventions visées à l'article L. 225-37-4-2° du code de commerce intervenues au cours de l'exercice écoulé sont annexées aux présentes.

- **4.3. DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ EN 2021 DONNÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION, ARTICLES L. 225-129-1 ET L. 225.129-2 DU CODE DE COMMERCE (ANNEXE 3).**

Conformément aux dispositions de l'article L225-37-4, 3° du code de commerce, le tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du code de commerce, et faisant apparaitre l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice sont annexées au présent rapport.

- **4.4. MODALITÉS D'EXERCICE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE**

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4-4° du code de commerce, le conseil d'administration a, par décision du 22 mai 2019, décidé d'opter à nouveau pour la dissociation des fonctions de Président du conseil d'administration et de Directeur général et reconduit M. Bruno LUCAS à la présidence du conseil d'administration pour la durée de son mandat d'administrateur, soit trois ans.
Conformément aux dispositions de l'article 16 des statuts, le conseil d'administration en date du 25 juin 2020 a nommé Valérie FOURNIER en qualité de directrice générale à compter du 1er juillet 2020 pour une durée de trois ans renouvelables.

- **4.5. CAPITAL ET ACTIONNAIRES**

Le capital de la société est composé de 28.454.206 actions d'une valeur nominale unitaire de 15,20 € chacune, soit un capital de 432.503.931,20 €.

Action Logement Immobilier détient 97,23 % du capital.

Le capital social de la société est réparti comme suit :

	Nombre d'actions	%
Catégorie 1 –Actionnaire de référence	27.667.073	97,23%
Catégorie 2 – Collectivités territoriales	14	NS
Catégorie 3 – Représentants des locataires	3	NS
Catégorie 4 – Autres actionnaires	786.534	2,76%
Actions formant rompu	582	NS
Total	**28.454.206**	**100%**

- **4.6. CONVENTIONS VISÉES AUX ARTICLES L.225-38 DU CODE DE COMMERCE ET L. 423-10 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (ANNEXE 4)**

Plusieurs conventions visées à l'article L.225-38 du code de commerce sont intervenues au cours de l'exercice écoulé et ont été régulièrement autorisées par le conseil d'administration. D'autres conclues antérieurement se sont poursuivies. Elles font l'objet du rapport des commissaires aux comptes.

- **4.7. INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX**

En 2021, la composition du conseil d'administration a été modifiée comme suit :

Le mandat d'administratrice de Patricia DELTORT-PARIS est arrivé à expiration lors de l'assemblée générale du 23 juin 2021.
L'assemblée générale du 23 juin 2021 a nommé Claire ALLAIN-FAURE en qualité d'administratrice, pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Le mandat d'administrateur de Jean-François GABILLA est arrivé à expiration lors de l'assemblée générale du 23 juin 2021.
L'assemblée générale du 23 juin 2021 a nommé Cécile MARTIN en qualité d'administratrice, pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Le mandat d'administrateur de Michel GOYER est arrivé à expiration lors de l'assemblée générale du 23 juin 2021.
L'assemblée générale du 23 juin 2021 a nommé Marième NDIAYE en qualité d'administratrice, pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Catherine GUERNIOU a démissionné du conseil d'administration d'Immobilière 3F avec effet à compter du conseil d'administration du 23 juin 2021. Cette dernière a été remplacée pour la durée restante de son mandat, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui statuera en 2022 sur les comptes clos le 31 décembre 2021, par Emmanuelle PERNES dont la cooptation, intervenue lors du conseil d'administration du 23 juin 2021, sera soumise pour ratification à l'assemblée générale du 22 juin 2022.

Nathalie CHACÉ et Stéphane RAULET ont été élus administrateurs représentant les salariés le 15 septembre 2021.

Le mandat des administrateurs suivants arrivera à échéance lors de l'assemblée générale de 2022 :

Bruno LUCAS (Président)
Le département de la Seine-Saint-Denis
Antoine HOUTON
Édouard MAGDZIAK
Emmanuelle PERNES

Par ailleurs, le mandat des administrateurs représentant les locataires arrivera à échéance à l'issue des élections qui auront lieu entre le 15 novembre et le 15 décembre 2022 :

Jean-Luc BIZEUL
Georges MAVROYANNIS
Paul PINCHON

- **4.8. CONSEIL D'ADMINISTRATION ET COMITÉS**

➢ **Composition du conseil d'administration**

Président

Bruno LUCAS

Administrateurs désignés sur proposition de l'actionnaire de référence, ALI

Christian BONNET, vice-président
Action Logement Immobilier, représentée par Jean TOURNOUX
Sandra BUES-PIQUET
Claire ALLAIN-FAURE
Cécile MARTIN
Marième NDIAYE
Emmanuelle PERNES
Antoine HOUTON
Marie LEBEAU
Édouard MAGDZIAK

Administrateurs désignés par les actionnaires (catégorie 2 collectivités publique territoriales)

Département du Val-de-Marne, représenté par Hervé GICQUEL

Département de Paris, représenté par Maxime COCHARD
Département de la Seine-Saint-Denis

Administrateurs représentants des locataires (Catégorie 3)
Jean-Luc BIZEUL
Paul PINCHON
Georges MAVROYANNIS

Administrateurs désignés par les actionnaires (catégorie 4 - autres personnes physiques ou morales)
Caisse d'épargne et de prévoyance Île-de-France, représentée par Catherine MICONNET

Administrateurs représentant des salariés
Nathalie CHACÉ
Stéphane RAULET

➢ **Comités spécialisés du conseil d'administration au 31 décembre 2021**

Comité d'orientation stratégique
Bruno LUCAS, président du Comité
Christian BONNET
Marie LEBEAU
Edouard MAGDZIAK
Marième NDIAYE

Comité d'audit et des comptes
Jean TOURNOUX, président du Comité
Sandra BUES-PIQUET
Cécile MARTIN
Antoine HOUTON

Comité de suivi des attributions et des politiques sociales
Christian BONNET, président du Comité
Bruno LUCAS
Département de la Seine-Saint-Denis
Jean-Luc BIZEUL
Claire ALLAIN-FAURE
Marième NDIAYE
Paul PINCHON

Comité de suivi des achats
Antoine HOUTON, président du Comité
Bruno LUCAS
Emmanuelle PERNES
Édouard MAGDZIAK
Georges MAVROYANNIS
Paul PINCHON

Comité des nominations et rémunérations
Bruno LUCAS, président du Comité
Christian BONNET
Antoine HOUTON
Jean TOURNOUX

- **4.9. COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Le commissariat aux comptes d'I3F est assuré par les sociétés :

- La société RSM PARIS en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire renouvelée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 22 mai 2019 et par la société GRANT THORNTON en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant au titre d'un mandat 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 renouvelée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 22 mai 2019 et par la société MAZARD SA en qualité de deuxième Commissaire aux Comptes suppléant au titre d'un mandat de 6 ans venant à expiration à l'issue de l'AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

- **4.10. CONDAMNATION DE LA SOCIÉTÉ POUR PRATIQUES ANTICONCURRENTIELLES**

Immobilière 3F n'a fait l'objet d'aucune condamnation de la part de l'Autorité de la concurrence, dans le cadre de l'article 464-2 alinéa 5 du code de commerce.

5. DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE-DPEF (ANNEXE 5)

La Déclaration de Performance Extra-Financière est annexée au présent Rapport de gestion.

ANNEXES

Annexe 1 : Mandats et fonctions exercées par les administrateurs au cours de l'exercice

Annexe 2 : Conventions visées à l'article L. 225-37-4-2° du Code de Commerce

Annexe 3 : Délégations en cours de validité en 2021 données par l'Assemblée générale au Conseil d'administration (Article L. 225-129-1 et L. 225.129-2 du Code de Commerce)

Annexe 4 : Conventions visées à l'article L. 225-38 du code de commerce et L. 423-10 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (Conventions règlementées)

Annexe 5 : Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF)

Grigny (91), 3F Accession ; cinq maisons individuelles et un immeuble de 18 logements en accession à la propriété, livrés en juillet 2021 par la Clarm dans le cadre du projet Cœur de Ville. Agence d'architecture Coste. *©3F/Nicolas Uttenveiler*

ANNEXE 1 : MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉES PAR LES ADMINISTRATEURS AU COURS DE L'EXERCICE

Catégorie 1 - Actionnaires de référence

1. Jean TOURNOUX représentant Action Logement Immobilier

Sociétés	Mandats / Fonctions
3F RÉSIDENCES (SA d'HLM)	Président
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Représentant permanent d'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER au conseil d'administration
IMMOBILIÈRE RHONE-ALPES (SA d'HLM)	Représentant permanent d'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER au conseil d'administration
SOLENDI EXPANSION (SA)	Administrateur

Catégorie 2 - Collectivités

2. Nadège ABOMANGOLI représentant le Département de Seine-Saint-Denis

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

3. Maxime COCHARD représentant le Département de Paris

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 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

4. Daniel GUERIN représentant le Département du Val-de-Marne

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Représentant permanent du département du Val-de-Marne au conseil d'administration (jusqu'au 14 octobre 2021)
SMACL (SA)	Membre du comité des mandataires

5. Hervé GICQUEL représentant le Département du Val de Marne

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Représentant permanent du département du Val-de-Marne au conseil d'administration (depuis le 15 octobre 2021)
SOCIÉTÉ LOCALE D'ÉPARGNE DU VAL-DE-MARNE (COOP)	Représentant permanent du département du Val-de-Marne au conseil d'administration
SOGARIS (SEM)	Administrateur

Catégorie 3 – Représentants des locataires

6. Jean-Luc BIZEUL

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

7. Georges MAVROYANNIS

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

8. Paul PINCHON

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

Catégorie 4 - Autres

9. Bruno LUCAS

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Président
BAL GROUPE LUCAS (SAS)	Président
S.B.M - LUCAS CONSTRUCTION (SARL)	Gérant
SOCIÉTÉ NOUVELLE ALLEARD (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 (SAS BAL)
L.S.P. (SARL)	Gérant
FINANCIÈRE DU MILLENIUM (SA)	Membre du Conseil de Surveillance
STADE LAVALLOIS MFC (SASP)	Président du Conseil de Surveillance
PROVICIS OUEST (SACICAP)	Administrateur
COMPAGNIE PROVICIS OUEST IMMOBILIER (SAS)	Administrateur
PROVIVA (SCP HLM)	Administrateur
RMA INVEST (SAS)	Co-Président

10. Christian BONNET

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Vice-Président et Administrateur
NEOLIA (SA D'HLM)	Vice-Président
SAC HABITAT 25 (SAC)	Vice-Président
LOGISSIM CONSEIL (SA)	Administrateur
IMMOBILIÈRE 3F GRAND EST (SA d'HLM)	Administrateur

11. Sandra BUES PIQUET

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

12. Pascal CHABOT représentant Caisse d'Epargne et de Prévoyance IDF

Sociétés	Mandats / Fonctions
CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE ILE-DE-FRANCE (CEIDF)	Membre du Directoire
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Représentant permanent de la CEIDF au conseil d'administration (jusqu'au 11 avril 2021)
COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER (SA)	Administrateur
SCI DE LA FORET (SCI)	Gérant
BANQUE BCP (SAS)	Membre du Conseil de Surveillance
BANQUE DE NOUVELLE CALEDONIE (SA)	Administrateur
BANQUE DE TAHITI	Administrateur

13. Catherine MICONNET représentant La Caisse d'Epargne et de Prévoyance IDF

Sociétés	Mandats / Fonctions
CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE ILE-DE-FRANCE (CEIDF)	Directrice
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Représentante permanente de la CEIDF au conseil d'administration (depuis le 12 avril 2021)

14. Patricia DELTORT-PARIS

Sociétés	Mandats / Fonctions
ELIOR SERVICES (SAS)	Salariée (Directrice des ressources humaines)
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Administratrice (jusqu'au 23 juin 2021)

14. Claire ALLAIN-FAURE

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Administratrice (depuis le 23 juin 2021)

15. Jean-François GABILLA

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Administrateur (jusqu'au 23 juin 2021)
3F SUD (SA d'HLM)	Administrateur (jusqu'au 25 juin 2021)

16. Cécile MARTIN

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Administratrice (depuis le 23 juin 2021)
ESPACIL (SA)	Administratrice
ACACIA (SAS)	Directrice

17. Michel GOYER

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Administrateur (jusqu'au 23 juin 2021)
3F RESIDENCES (SA d'HLM)	Vice-président et Administrateur (jusqu'au 8 juin 2021)
IN'LI (SA)	Vice-président (depuis octobre 2021)

18. Marième NDIAYE

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Administratrice (depuis le 23 juin 2021)
3F RESIDENCES (SA d'HLM)	Vice-présidente et Administratrice (depuis le 8 juin 2021)

19. Catherine GUERNIOU

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Administratrice (jusqu'au 23 juin 2021)
LA FENETRIERE (SARL)	Gérante

20. Emmanuelle PERNES

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Administratrice (depuis le 23 juin 2021)
URBANIS (SAS)	Présidente du Directoire

21. Antoine HOUTON

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

22. Marie-Josée LEBEAU

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Administratrice
LOGIEST VIVEST (SA d'HLM)	Représentation patronales
AUSTRASIE 3000 (SARL)	Gérante

23. Édouard MAGDZIAK

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Administrateur
3F SEINE ET MARNE (SA d'HLM)	Censeur
SOCIETE DE COORDINATION POUR L'HABITAT A PLAINE COMMUNE - BÂTIPLAINE (SAC)	Représentant permanent de 3F RESIDENCES au conseil d'administration
PRO BTP ERP (SA)	Administrateur
HABITER A YERRES (SEM)	Vice-Président du Conseil de surveillance
SCI MAILLOT LUTECE (SCI)	Administrateur

24. Stéphane RAULET

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	- Administrateur (depuis le 15 septembre 2021) - Salarié

25. Nathalie CHACÉ

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	- Administratrice (depuis le 15 septembre 2021) - Salariée

26. Valérie FOURNIER

Sociétés	Mandats / Fonctions
IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)	Directrice générale
SOCIETE DE COORDINATION POUR L'HABITAT A PLAINE COMMUNE - BÂTIPLAINE (SAC)	Représentante permanente d'Immobilière 3F au conseil d'administration
IMMOBILIÈRE RHÔNE-ALPES (SA d'HLM)	Représentante permanente d'Immobilière 3F au conseil d'administration
Habitat et Territoires Conseils (SA)	Présidente

ANNEXE 2 : CONVENTIONS VISÉES A L'ARTICLE L. 225-37-4-2° DU CODE DE COMMERCE (EN 2021)

Objet de la convention	Date du CA	Filiale concernée	Mandataire ou actionnaire concerné
Avenant n°2 à la convention flux de données RH entre ACTION LOGEMENT IMMOBILIER et ses filiales	14/10/2021	IMMOBILIÈRE ATLANTIC AMÉNAGEMENT	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
Avenant n°2 à la convention flux de données RH entre ACTION LOGEMENT IMMOBILIER et ses filiales	16/12/2021	3F OCCITANIE	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
Avenant n°2 à la convention flux de données RH entre ACTION LOGEMENT IMMOBILIER et ses filiales	19/10/2021	3F RÉSIDENCES	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
Avenant n°2 à la convention flux de données RH entre ACTION LOGEMENT IMMOBILIER et ses filiales	14/10/2021	IMMOBILIÈRE RHÔNE-ALPES	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
Avenant n°2 à la convention flux de données RH entre ACTION LOGEMENT IMMOBILIER et ses filiales	15/10/2021	3F SUD	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
Avenant n°2 à la convention flux de données RH entre ACTION LOGEMENT IMMOBILIER et ses filiales	19/10/2021	3F CENTRE VAL DE LOIRE	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
Avenant n°2 à la convention flux de données RH entre ACTION LOGEMENT IMMOBILIER et ses filiales	13/12/ 2021	IMMOBILIÈRE BASSE SEINE	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
Convention cadre pluriannuelle constitutive de groupement de commandes entre ACTION LOGEMENT IMMOBILIER et ses filiales	15/12/2021	3F RÉSIDENCES	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
Convention cadre pluriannuelle constitutive de groupement de commandes entre ACTION LOGEMENT IMMOBILIER et ses filiales	06/12/2021	3F NOTRE LOGIS	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
Convention cadre pluriannuelle constitutive de groupement de commandes entre ACTION LOGEMENT IMMOBILIER et ses filiales	17/12/2021	3F SUD	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
Convention d'adhésion et de partenariat Soli'Al	19/10/2021	3F NOTRE LOGIS	Soli'Al
Acquisition de la nue-propriété de 17 logements auprès de la société Logiliance Services	05/07/2021	IMMOBILIÈRE BASSE SEINE	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
Protocole d'accord entre ALI, I3F, IBS, Sodineuf Habitat Normand et la Communauté d'agglomération Dieppe Maritime, la Ville de Dieppe et la Ville de Neufchâtel-en-Bray relatif au rapprochement IBS / Sodineuf.	07/10/2021	IMMOBILIÈRE BASSE SEINE	IMMOBILIÈRE 3F
Convention de prestation entre IBS et PARTELIOS (prolongation)	13/12/2021	IMMOBILIÈRE BASSE SEINE	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

ANNEXE 3 : DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ EN 2021 DONNÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION (ARTICLE 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	Solde
25 juin 2020	192 000 000 €	Jusqu'au 25 août 2022	Décision du conseil d'administration du 30 mars 2021 décidant d'une augmentation de capital d'un montant de 53 399 995,20 €	120 599 991,20 €
25 juin 2020	192 000 000 €	Jusqu'au 25 août 2022	Décision du conseil d'administration du 13 octobre 2021 décidant d'une augmentation de capital d'un montant de 7 799 986,40 €	112 800 004,80€

ANNEXE 4 : CONVENTIONS VISÉES A L'ARTICLE L. 225-38 DU CODE DE COMMERCE ET L. 423-10 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES)

ANALYSE DES CONVENTIONS POUR L'ARRÉTÉ 31/12/2021					
Nature	**Société concernée**	**Date du conseil d'adminis-tration**	**Nature et objet de la convention**	**Exécutée en 2021**	**Toujours en cours au 31/12/21**
Conventions antérieures à 2021	3F Résidences	28/04/2011	Clause particulière des actes de cession des dix-neuf foyers par Immobilière 3F à Résidences Sociales de France. Immobilière 3F fera son affaire vis-à-vis de RSF du passif lié à un éventuel excédent de Provision comptable de reconstitution des composants quittancé au titre de la redevance d'équilibre pour la période antérieure à l'acquisition par RSF et qui pourrait être réclamé à RSF dans les 10 années suivant la date de signature de l'acte authentique de vente.	OUI	OUI
Conventions antérieures à 2021	3F Résidences	11/10/2012	Mandat de gestion entre RSF et I3F	OUI	OUI
Conventions antérieures à 2021	SMABTP	17/10/2013	Bail emphytéotique à Paris 15e	NON	OUI
Conventions antérieures à 2021	Atlantic Aménagement	19/10/2015	Mandat de délégation de maîtrise d'ouvrage au profit d'Atlantic Aménagement	OUI	OUI
Conventions antérieures à 2021	Immobilière Podeliha	19/10/2015	Mandat d'assistance à VEFA au profit d'Immobilière Podelhia	3516L Saint-Sébastien-sur-Loire : QUITUS signé et adressé à Podeliha et à la DFS le 27/10/21	OUI pour 2632L Indre Bodiguel
Conventions antérieures à 2021	Atlantic Aménagement	19/10/2015	Mandat d'assistance à VEFA au profit d'Atlantic aménagement	OUI	OUI

Conventions antérieures à 2021	3F Résidences	30/06/2016	Convention de transfert de maîtrise d'ouvrage par RSF à I3F pour la construction d'une résidence sociale de 68 logements située à Fresnes (94)	OUI	NON
Conventions antérieures à 2021	CLARM	13/10/2016	Convention de transfert de maîtrise d'ouvrage de la CLARM à Immobilière 3F pour la construction de logements collectifs à Fresnes rue des Frères lumière et de Fournières	OUI	NON
Conventions antérieures à 2021	3F Résidences	20/12/2016	Avenant au mandat de gestion conclu entre Immobilière 3F et Résidence sociale de France (pour le centre d'hébergement d'urgence du Raincy)	NON	OUI
Conventions antérieures à 2021	3F SUD	20/12/2016	Cession par I3F à IMED d'un programme de 31 logements situés à Perpignan (66)	NON	OUI
Conventions antérieures à 2021	3F Résidences	20/12/2016	Convention de transfert de maîtrise d'ouvrage de RSF à I3F pour la construction d'un centre d'hébergement de 37 logements (70 places) au Raincy (93)	NON	OUI
Conventions antérieures à 2021	3F Résidences	20/12/2016	Mandat de gestion confié par RSF à I3F sur un ensemble immobilier situé à Neuilly-sur-Seine (92) 41 avenue du Roule	OUI	OUI
Conventions antérieures à 2021	3F Résidences	20/12/2017	Cession par RSF à I3F de deux parcelles sises 9 ter rue du Colonel Fabien à Valenton (94) : AD 211a et AD 211b incluant une résidence pour personnes handicapées	NON	OUI
Conventions antérieures à 2021	3F Seine et Marne	20/12/2017	Contrat de cautionnement entre Immobilière 3F (garant), LA RUF (acquéreur) et Euro Disney Associés SCA	NON	OUI
Conventions antérieures à 2021	Ville de Paris	26/04/2018	Acquisition par Immobilière 3F auprès de la Ville de Paris d'un ensemble immobilier situé à Stains (93) Quartier du Moulin Neuf	NON	NON
Conventions antérieures à 2021	3F Résidences	26/04/2018	Convention de transfert de maîtrise d'ouvrage de RSF à Immobilière 3F pour la construction d'une pension de famille de 25 logements au 146 rue de Vaugirard à Paris (75015)	NON	OUI
Conventions antérieures à 2021	3F Résidences	26/04/2018	Avenant n°4 au mandat de gestion donné par Immobilière 3F à RSF : mise à jour de la liste des foyers gérés et adjonction du pavillon Blumenthal sis 146 rue de Vaugirard à Paris (75015)	OUI	OUI

Conventions antérieures à 2021	3F Résidences	28/06/2018	Cession par Immobilière 3F à Résidences Sociales de France d'une parcelle située au Raincy (93) pour la construction d'un centre d'hébergement d'urgence	NON	OUI
Conventions antérieures à 2021	3F Résidences	28/06/2018	Garantie de financement des travaux relatifs au bail emphytéotique à conclure entre Résidences Sociales de France et la Ville de Marseille sur l'Unité d'Hébergement d'Urgence de Marseille	OUI	OUI
Conventions antérieures à 2021	3F Résidences	28/06/2018	Garantie de paiement du montant des pénalités de retard d'achèvement des travaux relatifs au bail emphytéotique à conclure entre Résidences Sociales de France et la Ville de Marseille sur l'Unité d'Hébergement d'Urgence de Marseille	OUI	OUI
Conventions antérieures à 2021	3F Résidences	28/06/2018	Garantie de paiement du montant du décompte GER relatif au bail emphytéotique à conclure entre Résidences Sociales de France et la Ville de Marseille sur l'Unité d'Hébergement d'Urgence de Marseille	OUI	OUI
Conventions antérieures à 2021	3F Résidences	28/06/2018	Garantie de paiement du montant des pénalités pour indisponibilité fonctionnelle relatif au bail emphytéotique à conclure entre Résidences Sociales de France et la Ville de Marseille sur l'Unité d'Hébergement d'Urgence de Marseille	OUI	OUI
Conventions antérieures à 2021	GIE Astrimmo	18/10/2018	Adhésion d'Immobilière 3F au Groupement d'Intérêt Économique Astrimmo	OUI	OUI
Conventions antérieures à 2021	3F Résidences	03/04/2019	Cessions entre I3F et 3F Résidences autorisées en 2011 : prorogation des droits de tirage	OUI	OUI
Conventions antérieures à 2021	3F Résidences	03/04/2019	Cession par Immobilière 3F et 3F Résidences de 5 parcelles situées à Plaisir (78)	NON	OUI
Conventions antérieures à 2021	3F Résidences	03/04/2019	Cession par 3F Résidences à Immobilière 3F d'une parcelle située à Plaisir (78)	NON	OUI
Conventions antérieures à 2021	ALI (+ LOGEO, VALOPHIS, LA CHAUMIERE DE L'IDF)	03/04/2019	Pacte d'actionnaires au sein de 3F Sud	OUI	OUI

Conventions antérieures à 2021	3F Résidences	27/06/2019	Cession par 3F Résidences à I3F d'un terrain à Champigny-sur-Marne (94)	NON	OUI
Conventions antérieures à 2021	Toutes filiales I3F (sauf BâtiPlaine et CLARM et 3fr)/Espacil Habitat	18/12/2019	Convention de groupement d'entreprises avec les filiales d'Immobilière 3F et Espacil Habitat	NON	NON
Conventions antérieures à 2021	3F Sud	18/12/2019	Avance en compte courant par Immobilière 3F au profit de 3F Sud	OUI	OUI
Conventions antérieures à 2021	3F OCC	18/12/2019	Avance en compte courant par Immobilière 3F au profit de 3F Occitanie	OUI	OUI
Conventions antérieures à 2021	ALI	18/12/2019	Avenant à la convention de transmission de données RH conclue avec ALI le 24 novembre 2018	OUI	OUI
Conventions antérieures à 2021	3F Résidences	18/12/2019	Avenant n°5 au mandat de gestion entre Immobilière 3F et 3F Résidences	OUI	OUI
Conventions antérieures à 2021	3F Résidences	13/05/2020	Cession par Immobilière 3F à Résidences Sociales de France d'un immeuble de bureaux situé à Cergy (95) pour la création d'une Résidence Universitaire	NON	OUI
Conventions antérieures à 2021	3F Résidences	13/05/2020	Convention de transfert de maîtrise d'ouvrage d'Immobilière 3F à RSF pour la construction d'une pension de famille de 30 logements et de 9 logements familiaux au 146 rue de Vaugirard à Paris (75015)	NON	OUI
Conventions antérieures à 2021	ALI et le GIALE	25/06/2020	Pacte d'actionnaires avec ALI et le GIALE	OUI	OUI
Conventions antérieures à 2021	ALI	25/06/2020	Convention d'avance en compte courant Action Logement Immobilier consentie à I3F	NON	NON
Conventions antérieures à 2021	Notre Logis	25/06/2020	Convention d'avance en compte courant consentie à Notre Logis par I3F	NON	NON
Conventions antérieures à 2021	Filiales ALI (I3F, IBS, Novilia, Seqens Domofrance, Neolia, Plurial)	25/06/2020	Convention de groupement de commandes entre filiales d'ALI pour un projet de préfabrication de façades bois en vue de la rénovation de bâtiments	NON	NON

Conventions antérieures à 2021	Action Logement Groupe et ses filiales	14/10/2020	Convention de groupement de commandes avec Action Logement Groupe et ses filiales pour la fourniture et la livraison de masques protecteurs	OUI	OUI
Conventions antérieures à 2021	SAEM Habiter à Yerres	14/10/2020	Opérations avec la SAEM Habiter à Yerres (91) - Villa Fontange	NON	OUI
Conventions antérieures à 2021	SAEM Habiter à Yerres	14/10/2020	Opérations avec la SAEM Habiter à Yerres (91) - Rue du Parc	NON	OUI
Conventions antérieures à 2021	SAEM Habiter à Yerres	14/10/2020	Opérations avec la SAEM Habiter à Yerres (91) - Gros Bois	NON	OUI
Conventions antérieures à 2021	10 opérateurs dont SEQENS	14/10/2020	Convention de gestion des dépenses générales d'intérêts communs de la ZAC du Parc Princesse au Vésinet (78)		NON
Conventions antérieures à 2021	Ttes sociétés filiales	16/12/2020	Conventions de frais généraux avec les filiales et approbation des budgets prévisionnels 2021	OUI	NON
Conventions antérieures à 2021	3F Résidences	16/12/2020	Avenant n°2 au bail emphytéotique conclu entre I3F et 3F Résidences sur les propriétés d'Aulnay-sous-Bois (93)	OUI	OUI
Conventions antérieures à 2021	3F Résidences	16/12/2020	Cession de deux volumes d'Immobilière 3F au profit de 3F Résidences situés à Paris, rue d'Aubervilliers	OUI	OUI
2021	Filiales ALI (Immobilière 3F, Immobilière Basse Seine, Domofrance, Neolia, Plurial Novilia et Seqens)	27/04/2021	Avenant à la Convention de groupement de commandes entre filiales d'ALI pour un projet de préfabrication de façades bois en vue de la rénovation de bâtiments	OUI	OUI
2021	Banque des Territoires	23/06/2021	Convention triennale avec la Banque des territoires (2021-2023)	OUI	OUI
2021	Ville de Paris	23/06/2021	Convention de projet urbain partenarial (PUP) avec la Ville de Paris	NON	NON
2021	ALI, I3F, IBS, SODINEUF et la Communauté d'agglomération de la Région Dieppoise, les Ville de Dieppe et la Ville de	13/10/2021	Autorisation de signature du protocole d'accord	NON	NON

	Neufchâtel-en-Bray				
2021	ALI et LOGIOUEST	13/10/2021	Signature d'un pacte d'actionnaires concernant la société Immobilière Atlantic Aménagement	OUI	OUI
2021	ALI	13/10/2021	Avenant N°2 à la convention de transmission de données RH conclue avec ALI le 24 novembre 2018	NON	NON
2021	I3F et le Département du Val-de-Marne	13/10/2021	Convention de transfert de maîtrise d'ouvrage entre I3F et le Département du Val-de-Marne et protocole tripartite entre I3F, la commune de Sucy-en-Brie, et le département du Val de Marne relative à l'opération de construction de logements, crèches et PMI	NON	NON
2021	SCI Habitat Ramponeau	16/12/2021	Acquisition par I3F de 16 logements au 38 rue de Ramponeau (Paris 20ème) auprès de la SCI Habitat Ramponeau (Nazir SAFLA)	NON	NON
2021	3FR	16/12/2021	Acquisition par I3F d'un terrain auprès de 3FR en vue d'une opération de 56 logements sociaux situés rue du Luxembourg à Thiais (94)	OUI	OUI
2021	SAEM de Yerres	16/12/2021	Acquisition par I3F de 25 logements auprès de la SAEM de Yerres (91) (I3F est actionnaire depuis juillet 2020 de la SAEM Habiter à Yerres, à hauteur de 40,05 % du capital social).	NON	NON
2021	Ttes sociétés filiales I3F & Filiales	16/12/2021	Conventions de frais généraux avec les filiales	NON	NON
2021	3FR	16/12/2021	Sous-location auprès de 3F Résidences de bureaux destinés à un espace de formation rue du Château des Rentiers (Paris 13e) (Alexandra Coulon)	NON	NON

ANNEXE 5 : DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE (DPEF)