

# Rapport de gestion



ACTIVITÉ DE 3F  **32%** DE NOUVEAUX LOCATAIRES DE - DE 30 ANS  
au cours de l'exercice écoulé

 ACTIVITÉ DE **LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE 3F (I3F)**

 **26 934** **1 556 M€** DE CHIFFRES D'AFFAIRES  
**ATTRIBUTIONS** **8 130** **ENTRÉES EN GESTION**

 **97 % des opérations Anru 1 réalisées** 

 **10 557** **ENGAGEMENTS FONCIERS**

**1332 M€** D'INVESTISSEMENTS

# 2016



Groupe ActionLogement



# SOMMAIRE

|  |           |   |           |
|--|-----------|---|-----------|
| <b>Première partie :</b>   |           |   |           |
| <b>Activité de 3F au cours de l'exercice écoulé</b>  | <b>4</b>  | 1.5. Résultats – Affectation du résultat  | 38        |
| <b>1. Organigramme de 3F ayant pour société mère Immobilière 3F au 31 décembre 2016</b>  | <b>5</b>  | 1.5.1. Présentation des comptes annuels et méthodes d'évaluation  | 38        |
| <b>2. Périmètre de consolidation</b>   | <b>6</b>  | 1.5.2. Examen des comptes et résultats  | 39        |
| <b>3. Présentation et méthodes d'évaluation des comptes consolidés</b>   | <b>6</b>  | 1.5.3. Proposition d'affectation du résultat  | 44        |
| <b>4. Activités et résultats de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation – progrès réalisés ou difficultés rencontrées</b>   | <b>7</b>  | 1.5.4. Dividendes distribués au titre des trois derniers exercices  | 44        |
| 4.1. Événements significatifs au cours de l'exercice écoulé  | 7         | 1.6. Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement  | 44        |
| 4.2. Chiffres clés, analyse de l'activité et des résultats   | 7         | 1.7. Informations concernant les délais de paiement de la Société à l'égard de ses fournisseurs   | 45        |
| 4.3. Démarche RSE Développement durable du Groupe  | 19        | 1.8. Tableau des résultats des cinq derniers exercices  | 45        |
| <b>5. Évolution – perspectives d'avenir du Groupe</b>  | <b>22</b> | <b>2. Informations juridiques</b>   | <b>45</b> |
| 5.1. Bilan du projet d'entreprise 3F 2011-2016   | 22        | 2.1. Conventions visées à l'article L. 225-38 du code de commerce   | 45        |
| 5.2. Le projet d'entreprise 2017-2022  | 24        | 2.2. Conventions visées à l'article L. 225-102-1 du code de commerce  | 45        |
| <b>6. Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice de consolidation</b>  | <b>24</b> | 2.3. Informations concernant les mandataires sociaux : liste des mandats et fonctions exercés dans toutes sociétés par chacun des mandataires sociaux de la Société au cours de l'exercice écoulé | 45        |
| <b>Seconde partie :</b>  |           | 2.3.1. Situation des mandats  | 45        |
| <b>Activité de la Société au cours de l'exercice écoulé</b>  | <b>25</b> | 2.3.2. Liste des mandats et fonctions exercées dans toutes sociétés par chacun des mandataires sociaux de la Société au cours de l'exercice écoulé  | 46        |
| <b>1. Informations économiques et financières</b>  | <b>26</b> | 2.4. Délégations en cours de validité en 2016 données par l'assemblée générale au conseil d'administration (articles L. 225-129-1 et L. 225.129-2 du code de commerce)                            | 46        |
| 1.1. Activité de la Société – Situation et évolution de l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé – Progrès réalisés ou difficultés rencontrées | 26        | 2.5. Condamnation de la société pour pratiques anticoncurrentielles   | 46        |
| 1.1.1. Chiffres clés et analyse de l'activité  | 26        | <b>3. Informations non financières, sociales et environnementales</b>   | <b>46</b> |
| 1.1.2. Évolution prévisible et perspectives d'avenir   | 29        | 3.1. Informations sociales et environnementales   | 46        |
| 1.1.3. Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice  | 30        | 3.2. Informations sur les risques technologiques  | 46        |
| 1.2. Filiales et participations  | 30        | <b>4. Informations générales</b>  | <b>46</b> |
| 1.2.1. Prise de participations et prise de contrôle (à la clôture de l'exercice)   | 30        | 4.1. Capital et actionnaires au 31 décembre 2016  | 46        |
| 1.2.2. Activité et résultats des filiales et des sociétés contrôlées   | 30        | 4.2. Conseil d'administration   | 46        |
| 1.2.3. Aliénation d'actions et participations croisées   | 38        | 4.2.1. Mode de direction  | 46        |
| 1.2.4. Autocontrôle  | 38        | 4.2.2. Composition du conseil d'administration au 26 avril 2017   | 47        |
| 1.2.5. Opérations effectuées par la Société sur ses propres actions  | 38        | 4.2.3. Comités spécialisés du conseil d'administration au 31 décembre 2016  | 47        |
| 1.3. Informations sur la détention du capital : seuil de participation des salariés au capital social  | 38        | <b>Annexes</b>  | <b>48</b> |
| 1.4. Attribution gratuite d'actions – Options d'achat ou de souscription d'actions réservées au personnel salarié et aux dirigeants de la Société            | 38        | 1. Note méthodologique du reporting des informations RSE  | 48        |
|  |           | 2. Attestation de l'organisme de contrôle relative aux informations sociales et environnementales   | 49        |
|  |           | 3. Liste des mandats et fonctions exercés dans toutes sociétés par chacun des mandataires sociaux de la Société au cours de l'exercice écoulé   | 53        |



# Rapport de gestion



SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016  
établi par le conseil d'administration et présenté à l'assemblée générale ordinaire  
le 4 juillet 2017 contenant le rapport de gestion de 3F

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis aujourd'hui en assemblée générale ordinaire afin notamment de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société et du Groupe durant l'exercice clos le 31 décembre 2016 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels et consolidés dudit exercice.

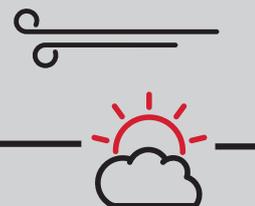
Le présent rapport, de même que le bilan, le compte de résultat et les autres documents prescrits par la loi ont été tenus à votre disposition dans les conditions et les délais légaux et réglementaires.

Vous pourrez ensuite prendre connaissance des rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels, de leur rapport sur les comptes consolidés et de leur rapport spécial sur les conventions relevant de l'article L. 225-38 du code de commerce.



# Activité

---



# de 3F

---



AU COURS DE **L'EXERCICE ÉCOULÉ**

---

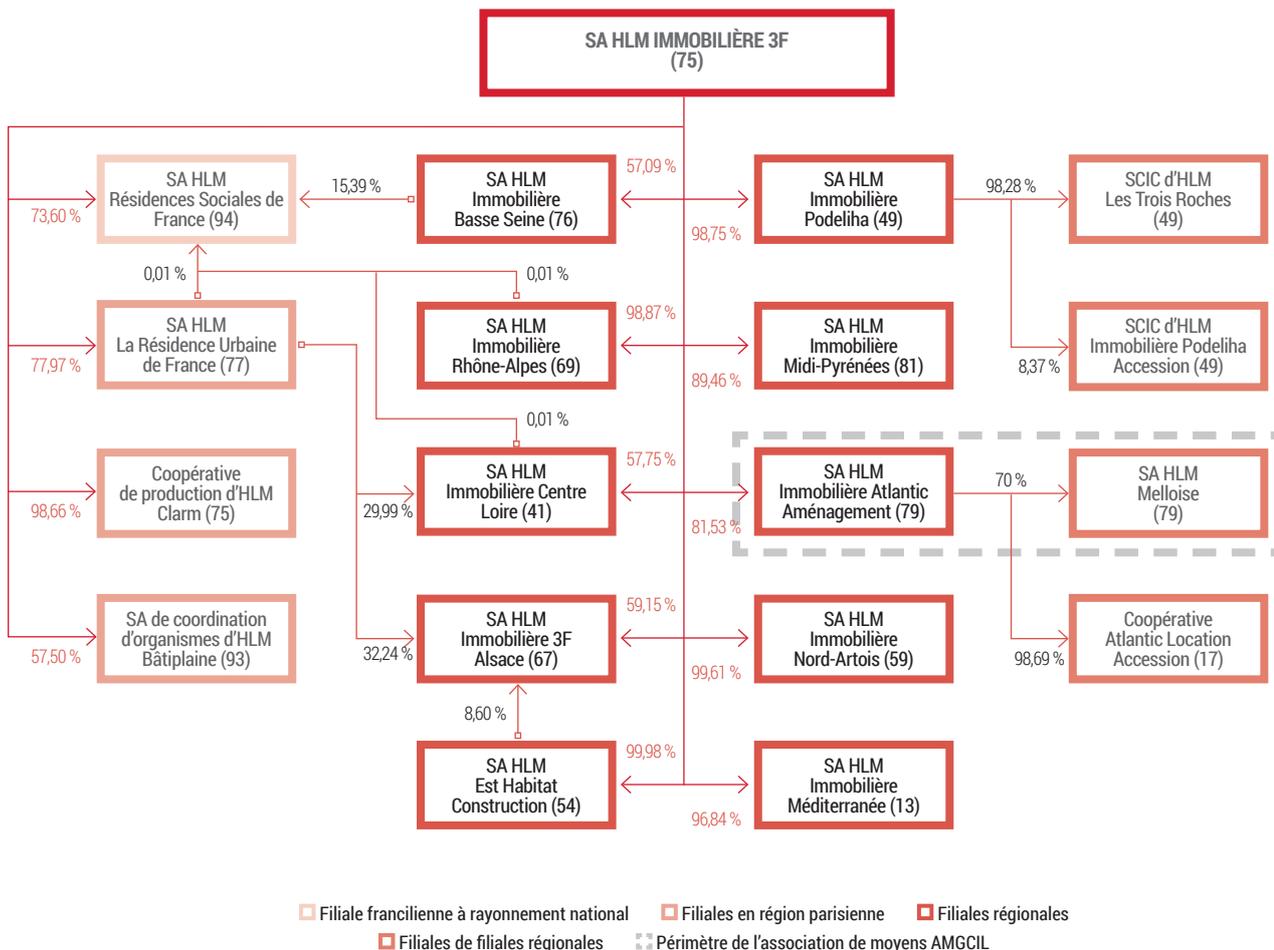


## 1. ORGANIGRAMME DE 3F AYANT POUR SOCIÉTÉ MÈRE IMMOBILIÈRE 3F AU 31 DÉCEMBRE 2016

Au 31 décembre 2016, Immobilière 3F (I3F) est détenue par ACTION LOGEMENT IMMOBILIER à hauteur de 88,96 %, ACTION LOGEMENT IMMOBILIER étant l'actionnaire majoritaire d'I3F.

Les filiales de l'ouest ont franchi en 2016 une étape de leur restructuration, avec la fusion-absorption le 7 juin 2016 par la SA d'HLM des Deux-Sèvres et de la Région, devenue Immobilière Atlantic Aménagement (IAA), des sociétés SA Régionale d'HLM de Poitiers et de SA d'HLM Atlantic Aménagement, créant une structure de plus de 15 500 logements.

Les filiales d'I3F sont les suivantes :



## 2. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

En 2016, le périmètre de consolidation grandit avec l'intégration de la SA Melloise d'HLM, comptant environ 1 500 logements, et détenue à 70 % par IAA depuis le 21 décembre 2015. Cette Société n'avait pas été consolidée en 2015, car n'ayant pas contribué de manière significative aux résultats consolidés.

Au 31 décembre 2016, le périmètre de consolidation du Groupe comprend désormais 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 d'affaires ou du total de leur bilan :

| Dénomination sociale                                 | Siège social           | Capital social en € | Pourcentage d'intérêt | Activité principale                               |
|--|------------------------|---------------------|-----------------------|---|
| Résidences sociales de France                        | Ivry-sur-Seine (94)    | 45 483 520          | 82,40 %               | Construction et Gestion de structures collectives |
| La Résidence Urbaine de France                       | Serris (77)            | 12 327 600          | 77,97 %               | Construction et Gestion de logements sociaux      |
| Immobilière Basse Seine                              | Le Havre (76)          | 1 627 095           | 57,09 %               | Construction et Gestion de logements sociaux      |
| Immobilière Nord-Artois                              | Villeneuve-d'Ascq (59) | 14 168 040          | 99,61 %               | Construction et Gestion de logements sociaux      |
| Immobilière 3F Alsace                                | Strasbourg (67)        | 93 044 360          | 92,89 %               | Construction et Gestion de logements sociaux      |
| Immobilière Centre Loire                             | Blois (41)             | 67 698 037          | 81,13 %               | Construction et Gestion de logements sociaux      |
| Immobilière Midi-Pyrénées S.A. de la Vallée du Thoré | Mazamet (81)           | 15 505 191          | 89,46 %               | Construction et Gestion de logements sociaux      |
| Est Habitat Construction                             | Nancy (54)             | 8 600 000           | 99,98 %               | Construction et Gestion de logements sociaux      |
| Immobilière Méditerranée                             | Marseille (13)         | 14 104 731          | 96,84 %               | Construction et Gestion de logements sociaux      |
| Immobilière Rhône-Alpes                              | Lyon (69)              | 48 156 667          | 98,87 %               | Construction et Gestion de logements sociaux      |
| Immobilière Podeliha                                 | Angers (49)            | 6 903 650           | 98,75 %               | Construction et Gestion de logements sociaux      |
| Immobilière Atlantic Aménagement                     | Niort (79)             | 18 252 619          | 81,53 %               | Construction et Gestion de logements sociaux      |
| SA Melloise d'HLM                                    | Melle (79)             | 2 654 648           | 57,07 %               | Construction et Gestion de logements sociaux      |
| AMGCIL   | Niort (79)             | -                   | -                     | Entité répartitrice de moyens pour ses adhérents  |

Les sociétés de relative faible importance sont exclues de la consolidation, notamment la Clarm, détenue à 98,7 % et BâtiPlaine à 57,5 %, dont les chiffres d'affaires et les totaux de bilan restent peu significatifs.

## 3. PRÉSENTATION ET MÉTHODES D'ÉVALUATION DES COMPTES CONSOLIDÉS

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement des comptes annuels sont conformes à la réglementation en vigueur, notamment l'application à compter de l'exercice 2016 du règlement ANC n° 2015-04, comme indiqué dans la partie « Présentation et méthodes d'évaluation des comptes » d'I3F, société consolidante. Ce chapitre décrit en détail les changements de méthodes comptables introduits et les modalités de calcul, qui portent en particulier sur la Provision pour dépréciation des créances locataires et sur la Provision pour gros entretien.

Ces méthodes de calcul ont été utilisées afin de recalculer les dépréciations pour créances douteuses à l'ouverture comptable au 1<sup>er</sup> janvier 2016. L'écart entre le montant déterminé en appliquant le nouveau calcul et les dépréciations au 31 décembre 2015 est comptabilisé en report à nouveau, conformément à la note de présentation du règlement ANC N° 2015-04, modifiée le 3 juin 2016, et représente pour le Groupe un montant de + 22 M€ sur le report à nouveau. De même, le recalcul à l'ouverture comptable au 1<sup>er</sup> janvier 2016 de la Provision pour gros entretien représente un montant de + 30 M€ sur le report à nouveau.

Tant pour les dépréciations des créances que pour la provision pour gros entretien, le montant de la provision à l'ouverture de l'exercice

2015 n'a pas pu être recalculé, ce qui n'a pas permis d'évaluer l'incidence de cette nouvelle méthode sur le résultat 2015, comme le prévoient les dispositions comptables.

Par ailleurs, les primes d'assurance « dommages-ouvrage construction » étaient immobilisées jusqu'à l'arrêté 2015. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, ces primes sont comptabilisées en charges. Le montant ainsi inscrit en charges en 2016 s'élève à 3,7 M€.

Enfin, les comptes consolidés 2016 traitent désormais les écarts d'acquisition, conformément au règlement ANC n° 2015-07 qui stipule que, lorsque l'écart peut être analysé comme provenant d'une acquisition effectuée dans des conditions avantageuses, sa reprise est effectuée dans le résultat de l'année d'acquisition. Pour la SA Melloise, le résultat consolidé inclut ainsi un produit de 9,9 M€. De même, les différentes augmentations de capital (IMP, IP et RSF) ainsi que les achats et cessions d'actions effectuées par I3F sont inclus dans le résultat consolidé pour 17,7 M€.

Toutes les explications complémentaires figurent dans l'annexe des comptes.

## 4. ACTIVITÉS ET RÉSULTATS DE L'ENSEMBLE CONSTITUÉ PAR LES ENTREPRISES COMPRISES DANS LA CONSOLIDATION – PROGRÈS RÉALISÉS OU DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

Cette partie du rapport intègre les informations sociales, environnementales et sociétales requises par l'article L. 225-102-1 du code de commerce. Des informations complémentaires sur les indicateurs et leur périmètre sont disponibles dans la note méthodologique en Annexe 1 du présent rapport. L'attestation de l'organisme de contrôle figure en Annexe 2.

### 4.1. Événements significatifs au cours de l'exercice écoulé

3F, en franchissant le cap des 250 000 lots gérés (logements – foyers – commerces), a confirmé sa stratégie de croissance, tant interne qu'externe, au sein d'Action Logement-Solendi et en réponse aux besoins des territoires et des demandeurs de logement.

Cette croissance s'est traduite en 2016 par l'engagement de plus de 10 500 nouveaux logements, ainsi que par la mise en chantier de près de 8 500 et la livraison de 8 100. De fait, les dépenses de promotion ont dépassé 1,1 Md€.

En interne, 3F a poursuivi sa recombinaison organisationnelle et géographique dans l'ouest. Les sociétés du pôle Poitou-Charentes ayant rejoint 3F en 2015 ont fusionné pour donner naissance à Immobilière Atlantic Aménagement (IAA), forte de plus de 15 000 logements. Cette stratégie de recombinaison et d'ancrage local a permis à 3F de poursuivre son développement dans cette partie ouest du territoire national, en particulier à Bordeaux et Nantes. Parallèlement, tandis que les dernières opérations relevant de l'Anru 1 étaient lancées ou livrées, les premiers projets du NPNRU, préparés en 2015, ont été engagés. L'amélioration du parc existant – priorité forte du projet d'entreprise – s'est concrétisée par des dépenses d'investissement et de gros entretien à hauteur de 265,8 M€, hors entretien courant, soit près de 22 % des loyers. La gestion locative, activité centrale du Groupe, a vu ses principaux indicateurs s'améliorer, qu'il s'agisse du taux de vacance des logements et des parkings, ou du taux de recouvrement des loyers, et ce, malgré un contexte économique et social difficile.

→ PATRIMOINE PAR SOCIÉTÉ

| PATRIMOINE 3F<br>AU 31 DÉCEMBRE 2016 | Logements <sup>(2)</sup> | Équivalents<br>logements<br>dans des foyers <sup>(1)</sup> | Commerces    | Total          |
|--------------------------------------|--------------------------|--|--------------|----------------|
| Immobilière 3F                       | 124 891                  | 515  | 1 315        | 126 721        |
| La Résidence Urbaine de France       | 6 744                    | -  | 13           | 6 757          |
| Résidences Sociales de France        | 51                       | 12 747   | 52           | 12 850         |
| Immobilière Nord-Artois              | 4 702                    | -  | 22           | 4 724          |
| Immobilière Centre Loire             | 11 777                   | 56   | 51           | 11 884         |
| Immobilière Midi-Pyrénées            | 2 293                    | -  | 31           | 2 324          |
| Immobilière Basse Seine              | 13 839                   | 50   | 135          | 14 024         |
| Immobilière 3F Alsace                | 4 176                    | -  | 36           | 4 212          |
| Est Habitat Construction             | 3 616                    | 963  | 19           | 4 598          |
| Immobilière Rhône-Alpes              | 18 447                   | 31   | 185          | 18 663         |
| Immobilière Méditerranée             | 5 764                    | 19   | 17           | 5 800          |
| Immobilière Podeliha                 | 19 950                   | 636  | 112          | 20 698         |
| Podeliha Accession                   | 40                       | -  | -            | 40             |
| Immobilière Atlantic Aménagement     | 15 154                   | 486  | 66           | 15 706         |
| SA Melloise                          | 1 076                    | 416  | 5            | 1 497          |
| <b>Patrimoine 3F</b>                 | <b>232 520</b>           | <b>15 919</b>  | <b>2 059</b> | <b>250 498</b> |

(1) Selon les règles d'équivalence en fonction de la typologie des foyers.  
(2) Dont 1 335 lots en gestion, mais non en propriété.

La vente, en 2016 de presque 1 000 logements dans le patrimoine existant, constitue une composante essentielle du parcours résidentiel que 3F propose à ses locataires, et une ressource financière déterminante à la réalisation des objectifs du Groupe.

Les résultats financiers sont restés solides en 2016, malgré une diminution sensible de l'autofinancement (-2,5 points pour l'autofinancement courant).

En effet, en l'absence d'inflation, la progression des loyers, portés uniquement par la livraison des nouveaux logements et l'acquisition de patrimoines, restera, comme en 2015, bien inférieure à celle des charges dont l'évolution traduit l'importance des moyens alloués au développement, à la maintenance du parc et à la qualité du service rendu aux locataires. Elle reflète aussi une tendance lourde à la hausse des taxes et prélèvements.

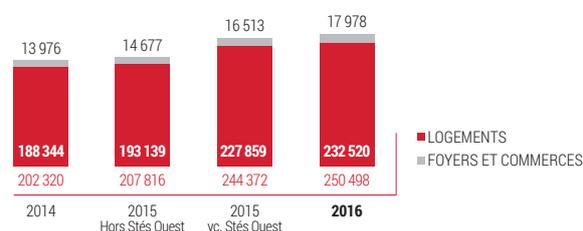
Enfin, si l'endettement s'est accru, malgré des taux très bas, du fait des efforts en matière de promotion et de rénovation du patrimoine, le ratio annuités/loyers est resté modéré et s'est établi à 38,2 % des loyers.

### 4.2. Chiffres clés, analyse de l'activité et des résultats

#### Favoriser l'accès au logement

→ PATRIMOINE 3F

#### Nombre de lots gérés au 31 décembre

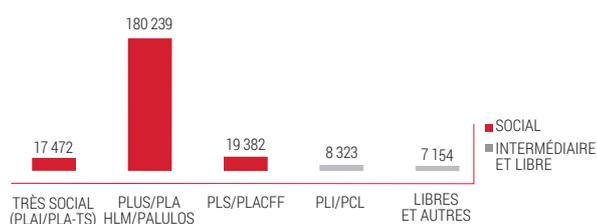


3F est présent dans 12 régions et 52 départements. Son parc de logements familiaux présente les caractéristiques suivantes :

- 56,5 % en Île-de-France ; 43,5 % en province ;
- 89,4 % de logements collectifs et mixtes (97,5 % en Île-de-France ; 78,9 % en province) ;
- 34,5 ans d'âge moyen (38,4 ans en Île-de-France ; 29,4 ans en province).

#### → PATRIMOINE DE LOGEMENTS FAMILIAUX PAR CATÉGORIE DE FINANCEMENT

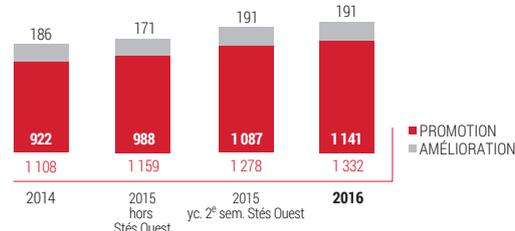
##### Répartition des 232 520 logements par catégorie de financement



Le patrimoine total de logements familiaux de 3F, composé à 93 % de logements sociaux – c'est-à-dire hors logements libres et intermédiaires –, a progressé sur la durée du projet d'entreprise de plus de 30 %.

#### → LES INVESTISSEMENTS

##### Montant des investissements (en M€)



Les dépenses d'investissement qui avaient franchi en 2014 le seuil du milliard d'euros, ont encore progressé de 4,3 % en 2016, soit une hausse de 54 M€. Y compris les dépenses d'exploitation, ce sont 1,85 Md€ – soit plus que le chiffre d'affaires 3F – qui ont été consacrés à la promotion immobilière, à la rénovation du parc et à son entretien.

3F investit ainsi massivement pour répondre aux besoins en logements, améliorer la performance et le cadre de vie dans le patrimoine, et en faveur de la maîtrise des charges locatives. Les travaux menés sur le parc existant répondent aussi à la demande d'adaptation du patrimoine au vieillissement de la population et aux personnes à mobilité réduite.

Les enquêtes de satisfaction après travaux, menées sur 32 opérations de réhabilitation, permettent de mesurer la qualité des réalisations avec un taux de satisfaction de 90 % pour les travaux réalisés sur la résidence et de 76 % pour ceux réalisés dans le logement.

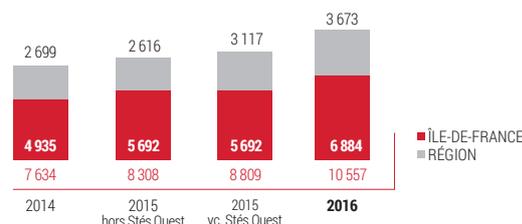
La performance énergétique atteinte dans la production neuve, les opérations d'isolation thermique, de production d'énergie propre et de maîtrise des consommations d'eau traduisent dans les faits la politique développée par 3F en faveur du développement durable. Les clauses d'insertion, à l'origine inscrites dans les marchés portant sur les opérations Anru, ont été progressivement généralisées à l'ensemble des contrats de travaux. Fin 2016, ce sont plus

de 318 000 heures d'insertion qui ont été réalisées au titre des 142 opérations terminées, soit l'équivalent de 198 emplois créés.

#### → LE DÉVELOPPEMENT

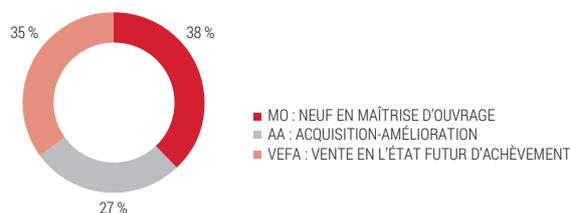
##### Engagements fonciers

##### Engagements fonciers



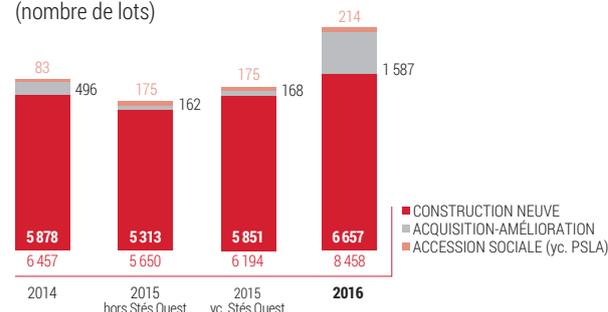
Les engagements fonciers ont atteint un nouveau record avec plus de 10 500 logements, soit une hausse sur un an de près de 20 %. Cette progression se retrouve tant en Île-de-France qu'en régions. La répartition des engagements fonciers par nature d'investissement confirme très nettement le rééquilibrage intervenu en 2015 entre projets en Ventes en l'état futur d'achèvement (Vefa) et opérations en maîtrise d'ouvrage directe :

##### Répartition des 10 557 engagements fonciers, par nature d'investissement



##### Mises en chantier

##### Mises en chantier (nombre de lots)

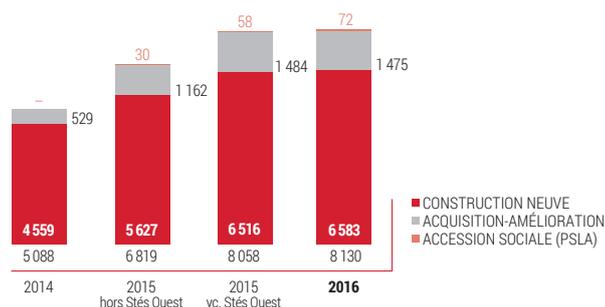


À l'instar de la très forte progression des engagements fonciers, les ordres de service (OS) ont atteint en 2016 un niveau historique avec près de 8 500 logements, soit une hausse de la production de 31 % sur un an. Les opérations en maîtrise d'ouvrage directe représentent 60 % des OS délivrés.

En six ans, ce sont près de 39 600 logements qui auront été lancés en construction.

## Entrées en gestion

Entrées en gestion (nombre de lots)



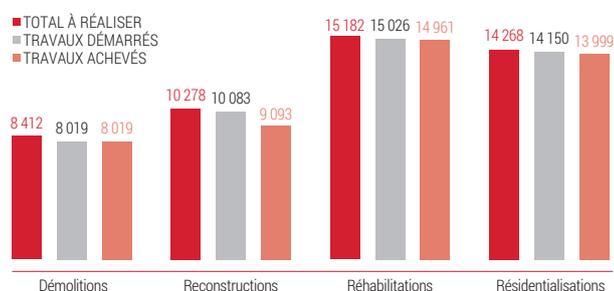
Les entrées en gestion sont restées en 2016 à un niveau élevé, comparable à 2015, avec 5 050 en Île-de-France, dont 1 378 logements foyers, et 3 080 en régions, dont 412 logements foyers. Il est à noter que la part de logements locatifs neufs atteint 81 % des logements mis en exploitation.

Ce nouveau patrimoine, conventionné à 98 %, comporte 32 % de logements PLAI, 47 % de PLUS et 19 % de PLS, afin de répondre à la diversité des besoins des territoires et à la mixité recherchée. S'agissant du besoin en logement pour les jeunes, 3F aura livré en 2016 plus de 2 000 logements de type T1 et T2, soit 37 % du volume total.

En six ans, ce sont plus de 37 000 logements qui auront été mis en exploitation au profit des demandeurs de logement.

### → LE RENOUVELLEMENT URBAIN

#### Avancement des travaux de l'Anru 1 à fin 2016



Les opérations relevant de l'Anru 1 s'achèvent avec le lancement ou la livraison des derniers projets. Sur l'année 2016, ce sont 2 304 logements qui ont fait l'objet d'une réception de travaux, dont 352 logements en reconstruction, portant à :

- 95 % les démolitions achevées ou en cours ;
- 98 % les reconstructions lancées ou livrées ;
- 99 % les réhabilitations en cours de travaux ou réceptionnées ;
- 99 % les résidentialisations en chantier ou terminées.

La politique de rénovation urbaine de 3F ne s'arrête pas avec la fin du PNRU, mais se poursuit au travers de l'Anru 2 (NPNRU) qui concerne plus de 12 000 logements, dont 2 750 déconstructions. La première opération lancée est la réhabilitation des 234 logements à Aulnay-sous-Bois Gros Saule.

Parallèlement, les sociétés du Groupe réalisent des opérations hors dispositif Anru afin d'apporter, en accord avec la collectivité, une solution à des patrimoines obsolètes. Selon la nature de l'obsolescence du parc – technique et/ou commerciale –, le traitement est différent :

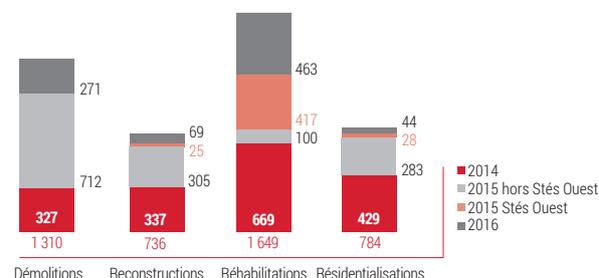
- la démolition : à fin 2016, 272 déconstructions étaient en cours,

dont 16 logements à Blois, et 541 achevées, dont 181 logements à Colombes ;

- la rénovation : 971 logements étaient en cours de travaux, dont 140 à L'Hay-les-Roses et 237 à Angers.

#### Anru 1, NPNRU & Pat Obs - Travaux démarrés

(nombre de logements)



Le renouvellement urbain ne consiste pas à traiter uniquement le bâti, mais travaille à l'échelle du quartier et prend en compte les dimensions transport, éclairage, désenclavement, tissu associatif, commerces de proximité. Cette approche globale amène tout naturellement 3F à mobiliser son parc immobilier, afin de favoriser notamment l'implantation et la pérennisation d'associations et de commerces : pharmacie et boulangerie à Asnières-les-Mourinoux ; minicrèche et locaux associatifs à Vigneux-sur-Seine, quartier de la Croix Blanche...

Par ailleurs, un travail est réalisé dans certains quartiers après travaux avec les habitants pour pérenniser l'amélioration du cadre de vie et de fonctionnement des résidences : c'est le cas sur les quatre sites « post-PRU » d'Athis-Mons, Vigneux-sur-Seine, Gennevilliers et Asnières-sur-Seine.

### → LES FINANCEMENTS APPORTÉS PAR ACTION LOGEMENT

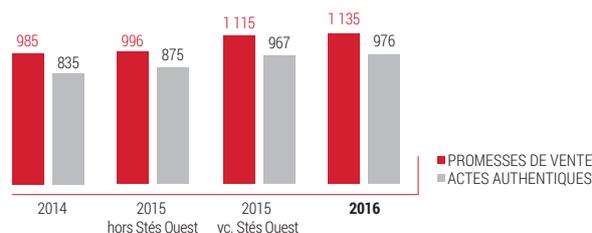
Les financements apportés par Action Logement sont un levier très important au développement des sociétés 3F en termes de création d'une offre nouvelle.

En 2016, les collecteurs d'Action Logement ont apporté à 3F 172 M€, dont 26,70 M€ sous forme de subventions et 124,20 M€ sous forme de prêts. La contribution de Solendi a atteint à elle seule 113,3 M€, dont 21,3 M€ en augmentation de capital.

### → LE PARCOURS RÉSIDENTIEL

#### La vente de logements dans le parc existant

##### La vente de logements



Les chiffres 2016 consolident les résultats de la politique des ventes que ce soit en nombre de promesses de ventes ou en actes authentiques, et participent très fortement à la politique d'investissement de 3F.

Avec 57,2 % des ventes auprès de locataires 3F, et plus de 76 % auprès des locataires du logement social, 3F donne l'opportunité à toujours plus de familles de progresser dans leur parcours résidentiel et de se constituer un patrimoine.

Entre 2011 et 2016 ce sont 5 334 logements qui ont ainsi été vendus, faisant de 3F le premier acteur de la vente HLM de logements dans l'ancien. Pour 2016, les ventes des sociétés 3F ont représenté 12,6 % (stable par rapport à 2015 du total des ventes réalisées par l'ensemble des organismes HLM et 19,3 % (+ 0,4 point par rapport à 2015) pour les seules Entreprises sociales pour l'habitat (ESH).

### L'accession sociale à la propriété

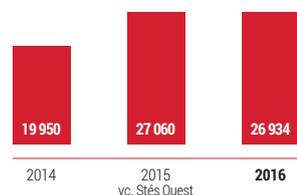
Depuis le second semestre 2014, 3F a amplifié sa politique d'accession sociale à la propriété dans le neuf, en complément de la vente dans le patrimoine locatif existant. 3F développe en accord avec les collectivités des projets d'accession à la propriété là où les promoteurs privés ne sont pas présents. Cette politique constitue en outre une composante de certains projets de renouvellement urbain, et vient en complément de la réalisation d'opérations de locatif social.

À fin 2016, le nombre de logements commercialisés pour lesquels un contrat de réservation a été signé dans l'année s'élève à 207 pour 3F. Parallèlement, 198 logements ont été livrés, et le stock restant à commercialiser s'élevait à 351 logements, dont 210 en province.

### S'engager aux côtés de nos clients

→ LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT

#### Les attributions de logements



Dans l'ensemble des sociétés 3F, les commissions d'attribution ont examiné près de 35 000 dossiers de candidature, pour 26 934 attributions. Sur la durée du projet d'entreprise, ce sont ainsi plus de 133 000 logements qui ont été attribués à des demandeurs. La part des candidatures refusées en 2016 représente 9,4 % des dossiers examinés en commission, les motifs principaux de refus restant, dans un ordre décroissant d'importance, les pièces justificatives incomplètes ou irrégulières, l'inadéquation du logement à la situation de la famille, le non-respect des plafonds de ressources, puis l'incapacité du demandeur à faire face aux dépenses du logement.

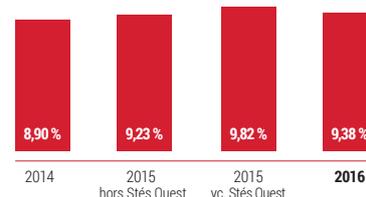
Parmi les caractéristiques majeures des attributions 2016, on notera que :

- la proportion de locataires entrants avec des ressources inférieures à 60 % des plafonds dépasse en Île-de-France les 65 % et, en moyenne en région, les 70 % ;
- ce sont 1 627 logements qui ont été attribués à des demandeurs relevant du Dalo ;
- plus de 8 600 logements ont été attribués à des jeunes de moins de 30 ans ;
- 263 baux glissants et baux associatifs ont été signés avec des associations développant des solutions d'insertion par le logement adaptées à des familles en difficulté, portant à 1 348 le stock total à fin 2016.

Par ailleurs depuis 2013, en partenariat avec les équipes de Solendi-Action Logement, 3F propose des logements en colocation. Cette initiative lancée en Île-de-France, et étendue en 2016 à Lyon, a permis au total de loger 331 jeunes répartis dans 124 logements.

→ LE TAUX DE ROTATION DES LOCATAIRES

#### Le taux de rotation des locataires



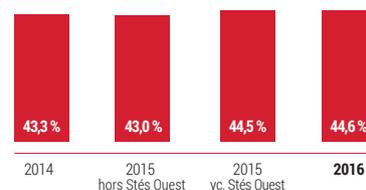
Le taux, en légère baisse en 2016 par rapport à 2015, recouvre des situations très contrastées en régions, où il s'étire de 9,9 à 17,5 %. À l'inverse, en Île-de-France, marché en forte tension, il n'est que de 7,2 % : c'est pourquoi 3F met en œuvre différents dispositifs visant à fluidifier la rotation dans le parc francilien. Tout d'abord, en favorisant les mutations internes : ce ne sont pas moins de 3 496 locataires qui ont pu en 2016 changer de logement.

Également, le dispositif « Vivre en région » offre aux locataires franciliens ayant le projet de déménager en province des solutions de relogement partout où 3F est implanté. En 2016 ce sont plus de 530 familles qui ont pris contact, et 47 qui ont pu déménager. Depuis 2013, « Vivre en région » a ainsi permis à 229 familles de concrétiser leur projet de mutation.

Autre dispositif 3F, la permutation de logements entre locataires : en 2016, 16 opérations de ce type ont été identifiées en Île-de-France, répondant ainsi à la demande de 32 familles.

→ LA PART DES LOCATAIRES BÉNÉFICIAIRE D'UNE AIDE AU LOGEMENT

#### La part des locataires bénéficiant d'une aide au logement



Dans l'ensemble des sociétés 3F (hors patrimoines de l'agence Grand Ouest et de Foncière Logement), plus de 92 000 locataires bénéficiaient des APL en décembre 2016, soit 44,6 % des logements conventionnés. La part des bénéficiaires est nettement plus importante en régions (52,2 %) qu'en Île-de-France (38,4 %).

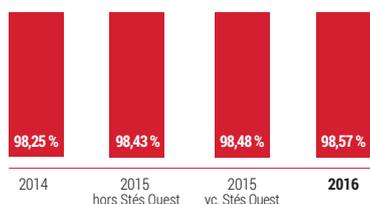
Le montant moyen de l'APL est de 262 €, et représente 48,8 % du quittancement de décembre pour les ménages concernés.

## → LE SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ

L'enquête SLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016 a concerné plus de 69 000 locataires, dont près de 38 000 en Île-de-France, soit 32,8 % des logements conventionnés. À fin 2016, ce sont 5 274 locataires, soit 2,5 % des logements conventionnés, qui restaient assujettis au SLS (dossiers complets uniquement), contre 2,7 % en 2015. Le montant moyen du SLS quittancé aux locataires assujettis avec un dossier complet est de 103 € : 139 € en Île-de-France, et de 27 à 71 € selon les filiales en régions.

## → LE TAUX DE RECOUVREMENT DES LOYERS

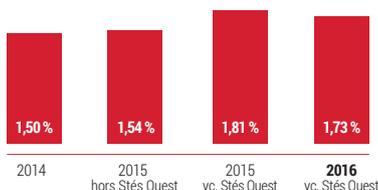
### Encaissements de l'année sur quittancement



L'année 2016 a permis non seulement de confirmer le redressement constaté en 2015, mais aussi d'améliorer encore les résultats en termes de recouvrement, et ce, dans un contexte qui est resté durablement défavorable, tant d'un point de vue économique que social. Le renforcement des équipes dédiées à l'accompagnement social (plus de 5 800 interventions sociales menées en 2016 rien qu'en Île-de-France) et au traitement en amont des impayés a largement contribué à cette amélioration. Ainsi que, le dispositif d'aides sur quittance proposé par l'association A2S de Solendi-Action Logement qui a permis d'allouer plus de 1,3 M€ de subventions à 871 familles.

## → LE TAUX DE VACANCE DES LOGEMENTS

### Vacance hors vacance technique



Après deux années consécutives de hausse de la vacance des logements, 2016 marque une baisse légère du taux, portée essentiellement par les filiales régionales, tandis qu'en Île-de-France la vacance reste à un niveau très faible, soit 1,16 %. Cette tendance favorable traduit notamment une diminution de presque un quart de la vacance commerciale supérieure à trois mois, constatée dans l'ensemble des entités 3F.

## → LA MAÎTRISE DES CHARGES LOCATIVES

Les charges locatives 2015 récupérées en 2016 s'élèvent en moyenne pour l'ensemble des logements régularisés du Groupe (hors sociétés de l'ouest) à 23,0 € par m<sup>2</sup> de surface habitable et par an, soit 1 503 € par logement.

Le ratio de charges au logement est en diminution de 0,8 % par rapport à l'année précédente, avec des charges de chauffage et d'eau qui diminuent respectivement de 3,8 % et 1,7 %. Le coût des prestations – entretien et nettoyage principalement – est quasiment stable (+ 0,9 %).

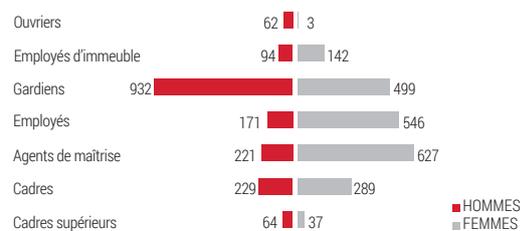
## Se donner les moyens de réussir

### → EFFECTIF TOTAL

Au 31 décembre 2016, 3F compte 3 907 salariés en CDI et en CDD. L'effectif CDI est en augmentation sur un an de 2,6 %, avec 3 567 collaborateurs. Le personnel de proximité représente près de la moitié des effectifs.

Comme les années précédentes, le personnel féminin reste majoritaire sur l'ensemble du Groupe (54,8 % de l'effectif total) et des catégories professionnelles, à l'exception des gardiens, des ouvriers et des cadres supérieurs.

### Répartition par sexe de l'effectif total au 31/12

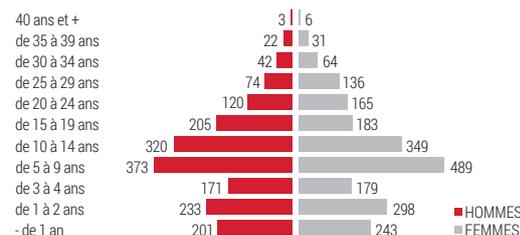


L'âge moyen des collaborateurs est resté stable, soit 42,8 ans pour les femmes et 44,9 ans pour les hommes, Tout comme l'ancienneté qui s'affiche à 10,8 ans pour les femmes et 10,5 ans pour les hommes.

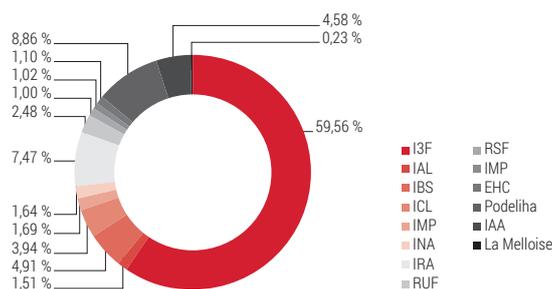
### Pyramide des âges de l'effectif total



### Pyramide ancienneté de l'effectif total



Les effectifs sont répartis majoritairement en Île-de-France, avec 63 % des collaborateurs.



| ENTREPRISES | Effectif |     | TOTAL |
|-------------|----------|-----|-------|
|             | CDI      | CDD |       |
| I3F         | 2 133    | 194 | 2 327 |
| IAL         | 54       | 5   | 59    |
| IBS         | 173      | 19  | 192   |
| ICL         | 147      | 7   | 154   |
| IMP         | 62       | 4   | 66    |
| INA         | 59       | 5   | 64    |
| IRA         | 262      | 30  | 292   |
| RUF         | 88       | 9   | 97    |
| RSF         | 34       | 5   | 39    |
| IMP         | 32       | 8   | 40    |
| EHC         | 36       | 7   | 43    |
| Podeliha    | 303      | 43  | 346   |
| IAA         | 175      | 4   | 179   |
| La Melloise | 9        | 0   | 9     |

## → LES RECRUTEMENTS

Les sociétés 3F ont en 2016 accueilli 944 nouveaux salariés, dont 288 en CDI. Sur l'ensemble de ces embauches, 337 concernent des personnes de moins de 25 ans et 51 sont des salariés de 50 ans et plus, soit 41 % des recrutements.

Sur les six années du projet d'entreprise, les effectifs CDI du Groupe ont progressé de plus de 670, hors sociétés du Grand Ouest, traduisant les efforts considérables réalisés en créations de poste pour donner aux entités les moyens humains nécessaires à l'atteinte de leurs objectifs.

Afin d'attirer les jeunes, 3F a adopté une démarche structurée et volontariste en direction du milieu scolaire et universitaire, permettant ainsi d'accueillir chaque année une centaine de stagiaires et d'alternants, par exemple avec son partenariat avec l'Epide ou avec certaines écoles comme l'ESTP. 3F est également présent sur les salons/forums et les réseaux sociaux. En 2016, les jeunes de moins de 25 ans en alternance représentent 1,69 % de l'effectif total. En termes d'évolution de carrière, 49 salariés ont été promus durant l'année dans la catégorie supérieure. Parallèlement à ces embauches ou évolutions, on constate 74 départs dans le cadre de licenciements.

## → LES RÉMUNÉRATIONS

Chaque année, une négociation a lieu sur les salaires, soit au niveau de l'UES, soit au sein des filiales hors UES. En 2016, l'évolution des rémunérations – augmentations générales et individuelles –, prévue par l'accord conclu avec les organisations syndicales dans le cadre des négociations annuelles obligatoires, a atteint 0,9 %.

## Rémunération moyenne annuelle brute par catégorie (en €)

|      | Cadres supérieurs |          | Cadres   |          | Agents de maîtrise |          | Employés |          | Gardiens |          | Proximités non logés |          |
|------|-------------------|----------|----------|----------|--------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------------------|----------|
|      | H                 | F        | H        | F        | H                  | F        | H        | F        | H        | F        | H                    | F        |
| 2016 | 96 997 €          | 94 512 € | 57 346 € | 53 115 € | 36 407 €           | 32 771 € | 24 678 € | 25 207 € | 27 664 € | 26 036 € | 23 073 €             | 17 636 € |

Dans le cadre d'un accord d'intéressement, 3F associe les collaborateurs de l'UES aux performances de l'entreprise. Les autres filiales (hors périmètre UES) disposent de leur propre accord d'intéressement.

Le montant net global de l'intéressement versé (y compris abondement) en 2016 sur l'ensemble du Groupe est de 11 460 844 €.

## → L'ORGANISATION DU TEMPS DE TRAVAIL

Les principes de l'organisation du temps de travail sont 35 heures hebdomadaires pour les ouvriers et les administratifs, 40 heures par semaine pour les gardiens logés, un forfait jours pour les cadres. On recense des spécificités pour certaines filiales, notamment des dispositifs d'horaires variables.

Le personnel à temps partiel représente 7,4 % de l'effectif total, dont plus de la moitié travaille entre 20 et 30 heures par semaine.

## → LE DIALOGUE SOCIAL

3F veille à entretenir un dialogue social actif et constructif avec les différentes instances représentatives du personnel : en 2016 plus de 200 réunions se sont tenues avec celles-ci.

L'organisation au premier semestre des élections des représentants du personnel au sein de l'UES a permis de renouveler les membres des huit délégations du personnel, des cinq comités d'établissement, des cinq comités d'hygiène et sécurité des conditions de travail (CHSCT), et du comité central d'entreprise.

Deux nouveaux comités d'établissement et deux nouveaux CHSCT ont été mis en place à Immobilière 3F Alsace et Immobilière Méditerranée, permettant au sein de ces deux entités un dialogue social plus en proximité avec les collaborateurs.

Plusieurs accords ont été signés, notamment celui portant sur l'harmonisation des statuts au sein de la nouvelle société Immobilière Centre Loire et celui relatif aux négociations annuelles obligatoires qui, outre les mesures salariales, a institué un système de dons de jours de congé au bénéfice de salariés dont l'enfant est gravement malade.

Pour les filiales hors UES, quatre nouveaux accords ont été signés, dont un sur l'intéressement.

#### → LES CONDITIONS DE SANTÉ ET DE SÉCURITÉ AU TRAVAIL

Afin de réduire le nombre d'accidents de travail, 3F développe, en lien avec les CHSCT, une politique de prévention des risques professionnels. Pour cela le pôle Qualité de vie au travail s'est renforcé en 2016 et dispose aujourd'hui d'un responsable de pôle et de deux chargés de santé et sécurité au travail. De même, en Île-de-France, un cadre technique a été spécifiquement affecté à la prévention des risques au travers de visites de patrimoines et de préconisations en termes de travaux et d'aménagements qui concrètement ont représenté 3 077 917 € cette année pour l'amélioration des conditions de travail.

La formation étant un levier important en la matière, des cursus ont continué à être dispensés – habilitations électriques ; prévention des risques professionnels en général ; gestion des risques d'agression, etc. – concernant 2 499 stagiaires.

En 2016, 3F et les organisations syndicales représentatives ont souhaité aller plus loin en matière de conditions de travail, en ouvrant des négociations en vue de la signature d'un accord portant sur la qualité de vie au travail.

#### → LA FORMATION

Issu du plan triennal 2015-2017 et des orientations définies par l'entreprise, le plan de formation 3F 2016, qui a représenté 46 474 heures, a eu pour ambition :

- un engagement renforcé dans la professionnalisation des collaborateurs, avec notamment la mise en œuvre de formations certifiantes pour les employé(e)s d'immeuble (projet amorcé en 2015) et pour des assistant(e)s techniques et construction. De même, les cursus gardien et chef de secteur ont continué à être déployés pour accompagner les prises de poste grâce à l'acquisition des compétences clés du métier. En 2016, le cursus gardien a été renouvelé avec un nouveau prestataire et l'objectif de renforcer la maîtrise de chaque procédure du nouveau référentiel gardien. Parallèlement, le dispositif de Préparation opérationnelle à l'emploi individuelle (POEI) gardien lancé en 2015 avec succès, qui permet de sélectionner et de former en amont de la prise de fonction des candidats au métier de gardien en lien avec Pôle Emploi, s'est poursuivi avec dix personnes formées, dont sept ensuite recrutées ;
- un élargissement au profit des métiers d'agence des formations relatives à la sécurité sur, à la fois, un premier niveau de gestion des conflits et l'appropriation des mesures de sûreté, avec un double objectif : permettre au personnel administratif des agences [assistant(e)s d'accueil, chargé(e)s d'accompagnement social, etc.] de gérer les relations en face à face pouvant être conflictuelles ou à risque, tout en se protégeant ;
- le renforcement des compétences des métiers techniques en matière environnementale ;
- l'optimisation des relations contractuelles dans les projets de maîtrise d'ouvrage au travers de différentes formations (exécution du contrat et des marchés de travaux ; identification des responsabilités des différents intervenants sur les chantiers...);

- une attention particulière à la formation des managers, mission clé des collaborateurs encadrant une équipe. Les nouveaux managers ont été accompagnés dans leur prise de poste sur les fondamentaux du management. Également, les nouveaux managers, comme les anciens managers, se sont vu proposer une formation interne sur le droit du travail et les procédures ressources humaines.

Suite à la réforme de la formation, l'ensemble des managers a pu accéder à un module de formation e-learning à l'entretien professionnel, ce dernier étant à réaliser tous les deux ans auprès de chacun de leurs collaborateurs.

Par ailleurs, une formation sur l'organisation du travail de leur équipe a été engagée auprès de cadres encadrants.

Sur l'ensemble du Groupe, hors sociétés de l'ouest, et sur la durée du projet d'entreprise 2011-2016, la politique volontariste et ambitieuse de 3F s'est traduite par près de 218 000 heures de formation.

#### → L'ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE ENTRE LES FEMMES ET HOMMES

Suite à l'accord signé en 2015 en faveur de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, 3F continue à maintenir la mixité professionnelle et poursuit ses engagements pour :

- améliorer la structure de l'emploi vers un meilleur équilibre entre les femmes et les hommes dans tous les métiers et à tous les niveaux hiérarchiques. Cette mixité est également prise en compte dans le processus d'évolution professionnelle des salariés ;
- maintenir une parité dans l'accès à la formation ;
- équilibrer les rémunérations, sachant que, sur l'ensemble de la population, la moyenne de la rémunération des femmes et des hommes est extrêmement proche.

Afin de favoriser la mixité des équipes sur certains métiers comme celui de gardien, des actions pour favoriser les candidatures féminines ont été mises en place. Les managers continuent à être sensibilisés sur le sujet, et la communication externe est accrue pour attirer des profils.

Afin de faciliter l'exercice de la parentalité dans la vie professionnelle, en plus du don de jours pour enfant malade, 3F accompagne les personnes en congé maternité, parental ou d'adoption avec leur manager pour gérer au mieux la reprise de leur poste. Des dispositifs sont mis en place pour permettre aux salariés, absents pour congés maternité, adoption, ou parental d'éducation, qui le souhaitent, de maintenir le lien avec l'entreprise, en recevant des informations professionnelles à leur domicile.

La représentation des femmes en CDI dans la population des chefs de service, directeurs et mandataires sociaux atteint 37 %. Elle est de 32 % dans le top management (pour les seuls directeurs et mandataires sociaux), contre seulement 19 % en 2011 (hors sociétés de l'ouest). L'objectif de 3F est d'atteindre les 50 % au plus tard en 2022.

## → L'EMPLOI ET L'INSERTION DES PERSONNES HANDICAPÉES

Les sociétés 3F emploient 180 personnes en situation de handicap, soit un taux d'emploi de 7,41 % sur le périmètre de l'UES.

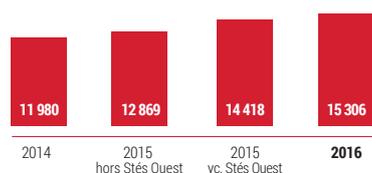
La politique 3F vise principalement à :

- développer la sensibilisation, la communication et la formation (articles sur le handicap régulièrement publiés dans l'Intranet ; partenariats entretenus avec l'Association pour la gestion du fonds pour l'insertion professionnelle des personnes handicapées et le Conseil national du handicap ; participation à des forums d'emploi et à des actions nationales de sensibilisation) ;
- soutenir l'emploi, l'insertion et le maintien en favorisant l'accueil de personnes handicapées dans le cadre de stages permettant une sensibilisation des équipes. Un point annuel est réalisé pour définir les éventuels aménagements matériels ou d'organisation du poste de travail qui seraient nécessaires ;
- développer la sous-traitance avec le milieu protégé et adapté.

## Les principaux indicateurs financiers ont évolué comme suit :

### → BILAN

#### Total du bilan (en M€)



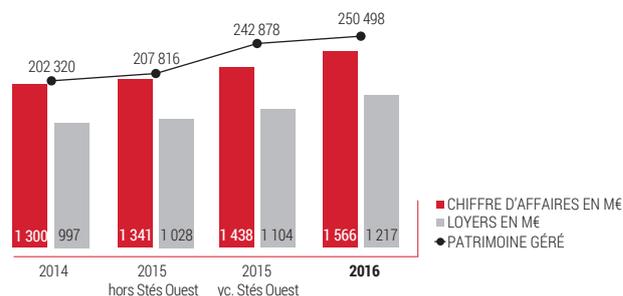
Le total du bilan consolidé s'établit à 15 306 M€ fin 2016, en augmentation de 888 M€ par rapport à 2015, dont 65 M€ provenant de l'intégration de la SA La Melloise d'HLM. Hors cette nouvelle filiale, la croissance du bilan est de + 5,7 %, traduisant le développement des sociétés.

Les actifs immobilisés représentent 93 % du bilan en 2016, contre 92,2 % en 2015. L'actif circulant diminue avec la baisse des subventions à recevoir, tandis que les créances locataires nettes des provisions évaluées avec la nouvelle méthode augmentent. Les placements de trésorerie correspondent à des supports simples, comptes courants rémunérés et placements sur livret A, ainsi que des comptes à terme ne recelant pas de risques particuliers.

Au passif, les capitaux propres s'élèvent au 31 décembre 2016 à 6 074 M€, en augmentation de 388 M€, s'expliquant principalement par : l'intégration de la SA Melloise (15,00 M€ au 1<sup>er</sup> janvier 2016) ; le résultat de l'exercice 2016 (hors écarts d'acquisition repris en résultat) de 296,5 M€ ; les changements de méthode comptables passés en report à nouveau pour 52,2 M€ ; l'augmentation des subventions (+ 8,2 M€ seulement) ; les versements de dividendes hors périmètre (- 4,1 M€) ; et enfin les augmentations de capital reçues de l'extérieur (21,3 M€). Les capitaux propres se consolident à 39,7 %, contre 39,4 % en 2015, et les provisions diminuent sous l'effet du changement de règles comptables apporté à la PGE. Les dettes s'élèvent à 9 106 M€ et sont composées pour l'essentiel d'emprunts, lesquels augmentent en 2016 à 8 474 M€, contre 7 931 M€ en 2015, sous l'effet des mobilisations : ils représentent 55,4 % du total du bilan contre 55 % en 2015.

## → LOYERS ET CHIFFRE D'AFFAIRES

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



Les loyers, en ligne avec les prévisions, atteignent 1 216,90 M€, en progression de 2,5 % à périmètre 2015 comparable.

L'augmentation générale des loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2016 des locataires en place dans le parc conventionné a été limitée à 0,02 %, conformément à l'évolution de l'IRL au troisième trimestre 2015. Les loyers progressent donc surtout grâce aux nouveaux logements, livrés et acquis en bloc. La commercialisation et le remplissage des logements neufs continuent de mobiliser les équipes sur le terrain. Par ailleurs, après deux années de hausse, la vacance des logements a diminué au niveau du Groupe de 1,81 %, fin 2015, à 1,73 %, fin 2016, grâce aux filiales en régions.

Un travail d'apurement des dossiers a été effectué et le montant constaté des créances irrécouvrables augmente à 16,6 M€, avec une hausse marquée des effacements de dettes dans le cadre des plans de redressement personnel (PRP) prononcés par le juge (près de 4 M€ en 2016 contre 2,9 M€ en 2015).

Le chiffre d'affaires consolidé, incluant les charges locatives récupérables, les produits issus de l'activité d'accession à la propriété et les prestations de services, atteint 1 566 M€ au 31 décembre 2016, en hausse de 2,3 % par rapport à 2015 à périmètre comparable, avec cette année encore une quasi-stabilité des charges récupérables (+ 0,9 %).

### → POSTES CONCOURANT À L'AUTOFINANCEMENT

#### Marge brute locative

La marge brute locative consolidée progresse moins que les loyers et s'établit à 78,7 % des loyers, contre 79,9 % en 2015 sur le même périmètre.

Les frais de personnel de proximité non récupérables augmentent de 10 % par rapport à 2015, et la masse salariale correspondante évolue de + 1,7 % en fin d'année.

Les charges externes de gestion locative non récupérables augmentent sensiblement, de 6,3 % par rapport à l'année précédente, avec une hausse de 9,4 % des dépenses de remise en état des logements au départ des locataires, afin de favoriser la remise en relocation, et un coût supplémentaire issu de la généralisation en 2016 des diagnostics de détection de l'amiante à la relocation.

Le ratio de gros entretien par logement locatif s'élève à 307 € en moyenne contre 289 € en 2015 sur le même périmètre (+ 6,2 %), traduisant l'effort des sociétés pour l'entretien de leur parc. Au déploiement de la stratégie de traitement de l'amiante initiée en 2015 s'ajoute un coût de travaux de désamiantage porté de 1,5 M€, en 2015, à 3,1 M€, cette année.

### Autres postes concourant à l'autofinancement

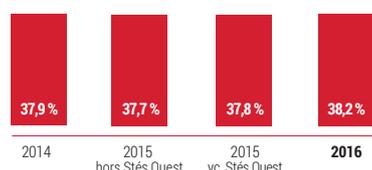
La masse salariale du personnel administratif progresse de + 4,4 % du fait d'une hausse des frais de personnel administratifs de 6,1 %, incluant la hausse des charges sociales et de l'intéressement et abondement, de moindres produits d'immobilisation de la maîtrise d'ouvrage, et de subventions inférieures.

Les taxes foncières représentent désormais 10,7 % des loyers contre 10,6 % en 2015, en augmentation de 3,3 % avec des hausses importantes décidées par certaines collectivités.

L'augmentation du coût des cotisations CGLLS s'est poursuivie, le montant payé augmentant de 56 % pour atteindre, en 2016, un total de 25,5 M€, soit 2,1 % des loyers, contre 1,4 % en 2015. En net, le solde de la mutualisation HLM est en revanche nettement positif. Les coûts de fonctionnement sont restés maîtrisés, en hausse de + 1,4 %.

### → ANNUITÉS/LOYERS

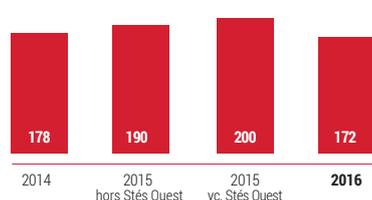
#### Annuités financières rapportées aux loyers (en %) (nettes des produits financiers)



Le développement et l'amélioration du parc conduit à mobiliser de nouveaux emprunts (environ 900 M€ mobilisés en 2016 comme en 2015). Malgré les taux financiers restés très bas et une politique active de gestion de la dette, les annuités d'emprunts, qui avaient peu augmenté en 2015, s'accroissent plus sensiblement en 2016 (+ 3,3 %, dont + 8,3 % pour le remboursement du capital). Le ratio annuités nettes des produits financiers /loyers reste modéré à l'échelle consolidée, mais repart à la hausse et s'établit, en 2016, à 38,2 % des loyers contre 37,8 % en 2015.

### → AUTOFINANCEMENT

#### Autofinancement (M€)



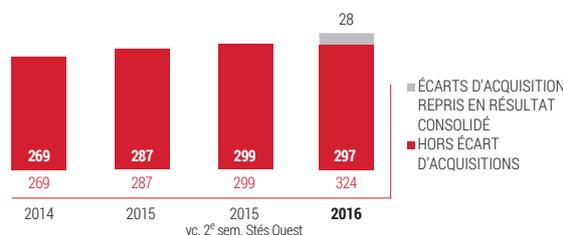
Avec les évolutions commentées, l'autofinancement courant consolidé – hors éléments exceptionnels – s'établit à 176,0 M€, contre 202,0 M€ en 2015 sur le même périmètre. Il représente 14,5 % des loyers, en diminution de - 2,5 points de loyers par rapport à 2015 sur le même périmètre (17 %).

L'autofinancement net consolidé s'établit quant à lui à 171,7 M€, soit 14,1 % des loyers au lieu de 212 M€ en 2015 (sur le même périmètre) et 17,9 % des loyers, en diminution marquée par rapport à 2015, où la fin de l'Anru 1 avait permis de reprendre des prudenances comptables sur les subventions, effet qui ne se renouvelle pas cette année. La variation du solde net des démolitions est ainsi négative de 16,9 M€ entre les deux années, incluant l'évolution de comptabilisation des coûts sociaux et coûts techniques déjà men-

tionnée. À l'inverse, d'autres postes ont évolué de façon favorable, avec notamment des dégrèvements d'impôts obtenus supérieurs et un coût net des sinistres inférieur.

### → RÉSULTAT NET

#### Résultat net (en M€)



Le résultat net consolidé s'élève à 324,2 M€, dont 296,5 M€ hors écarts d'acquisition constaté en consolidation, contre 313,6 M€ en 2015 (sur le même périmètre).

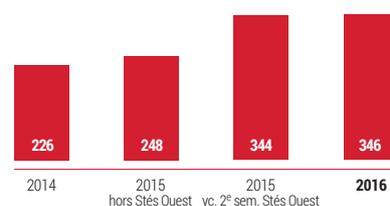
Le résultat d'exploitation diminue de 27,7 M€ (- 10,2 %) par rapport à 2015, cette évolution incluant, outre les éléments d'autofinancement déjà commentés, une nouvelle hausse des amortissements techniques (+ 27,7 M€, soit + 7,5 % après + 7,4 % en 2015, en lien avec les investissements importants), tandis que les dotations aux provisions d'exploitation traduisent les nouvelles règles comptables et sont inférieures cette année (charge en résultat inférieure de 11,0 M€).

Le résultat financier s'améliore de + 8,7 M€ par rapport à 2015, grâce aux intérêts d'emprunts en diminution.

Le résultat exceptionnel, y compris l'impôt sur les sociétés (IS), est meilleur de + 1,9 M€, les marges sur ventes d'actifs supérieures compensant les mouvements sur les provisions et amortissements exceptionnels, ainsi que les éléments exceptionnels d'autofinancement inférieurs déjà commentés.

### → TRÉSORERIE AU 31 DÉCEMBRE

#### Trésorerie (en M€)



Pour le cumul des sociétés 3F, la trésorerie comptable est de 345,70 M€ au 31 décembre 2016, stable par rapport à fin 2015, à environ 1 400 € par logement.

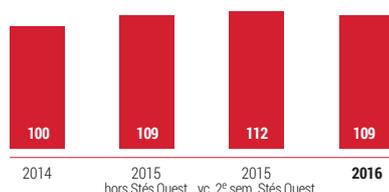
Les dépenses de construction, acquisitions en bloc incluses, et d'amélioration du parc s'élèvent à 1 331,80 M€, dynamiques par rapport à 2015 à périmètre comparable (+ 4,2 %, avec + 5 % sur la construction). En parallèle, les mobilisations d'emprunts et lignes de trésorerie sont en hausse de + 6 % à 917,6 M€, tandis que les encaissements de subventions diminuent nettement à 142 M€ (- 9 %). Avec ce recours supérieur à la dette, la consommation de trésorerie sur ces activités représente au final 20 % du montant des investissements, comme l'année précédente.

Comme en 2015, le mouvement de trésorerie est positif sur les démolitions avec des versements importants de l'Anru sur des opérations déjà démolies.

Les ventes d'actifs apportent de nouveau une contribution essentielle en 2016 avec un flux de 144,3 M€, équivalent à 85 % du montant de l'autofinancement net, et constitué pour 108,9 M€ par la trésorerie issue des ventes aux locataires (115,5 M€ en 2015), et pour 35,4 M€ par les ventes d'actifs hors sociétés 3F, dont la cession de la résidence de Saint-Rémy-lès-Chevreuse et de diverses charges foncières.

Parmi les opérations liées au capital, I3F a reçu 21,3 M€ d'Action Logement-Solendi, après 16,9 M€ en 2015.

#### Marge financière sur ventes aux locataires (en M€)



#### Compte de résultat 2016

| PATRIMOINE 3F<br>AU 31 DÉCEMBRE 2016 (en milliers d'euros) | 2016<br>Récupérable | 2016<br>Non<br>récupérable | 2016<br>Total    | 2015<br>Total    |
|--|---------------------|----------------------------|------------------|------------------|
| Ventes   | 0                   | 15 602                     | 15 602           | 20 993           |
| Loyers   | 0                   | 1 216 932                  | 1 216 932        | 1 104 156        |
| Récupération de charges locatives                          | 325 438             | 0                          | 325 438          | 308 381          |
| Prestations de services                                    | 0                   | 7 630                      | 7 630            | 4 850            |
| <b>Chiffre d'affaires</b>                                  | <b>325 438</b>      | <b>1 240 163</b>           | <b>1 565 602</b> | <b>1 438 379</b> |
| Autres produits et transferts de charges                   | 2 692               | 45 421                     | 48 112           | 44 549           |
| Achats stockés et variations de stocks                     | - 130               | - 15 600                   | - 15 730         | - 22 077         |
| Achats de fournitures et produits                          | - 119 430           | - 7 102                    | - 126 532        | - 122 088        |
| Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien         | - 136 785           | - 46 151                   | - 182 937        | - 170 511        |
| Gros entretien   | - 3 174             | - 117 687                  | - 120 862        | - 99 432         |
| Autres services extérieurs                                 | - 5 624             | - 104 192                  | - 109 815        | - 87 097         |
| Frais de personnel   | - 34 485            | - 171 904                  | - 206 388        | - 182 807        |
| Impôts et taxes foncières                                  | - 39 631            | - 149 132                  | - 188 763        | - 170 304        |
| Dotations aux amortissements techniques                    | 0                   | - 397 796                  | - 397 796        | - 342 891        |
| Dotation nette aux provisions d'exploitation               | 0                   | - 4 429                    | - 4 429          | - 10 587         |
| Pertes sur créances irrécouvrables                         | 0                   | - 16 561                   | - 16 561         | - 13 478         |
| Autres charges de gestion courante                         | 0                   | - 1 195                    | - 1 195          | - 4 812          |
| <b>Résultat d'exploitation</b>                             | <b>- 11 128</b>     | <b>253 836</b>             | <b>242 708</b>   | <b>256 845</b>   |
| Produits financiers nets                                   | 0                   | 4 001                      | 4 001            | 4 686            |
| Intérêts des emprunts                                      | 0                   | - 122 802                  | - 122 802        | - 123 588        |
| Dotations nettes aux provisions financières                | 0                   | - 1                        | - 1              | 22               |
| <b>Résultat financier</b>                                  | <b>0</b>            | <b>- 118 802</b>           | <b>- 118 802</b> | <b>- 118 880</b> |
| Marge sur cessions d'actifs                                | 0                   | 121 453                    | 121 453          | 88 274           |
| Pertes sur remplacements ou démolitions                    | 0                   | - 3 147                    | - 3 147          | - 1 874          |
| Dotations nettes aux amortissements exceptionnels          | 0                   | - 4 373                    | - 4 373          | - 1 162          |
| Dotations nettes aux provisions exceptionnelles            | 0                   | - 1 768                    | - 1 768          | 7 485            |
| Reprises sur subventions                                   | 0                   | 64 814                     | 64 814           | 59 829           |
| Autres charges et produits exceptionnels                   | 0                   | - 3 338                    | - 3 338          | 9 924            |
| Écarts d'acquisition repris en résultat                    | 0                   | 27 624                     | 27 624           | 0                |
| <b>Résultat exceptionnel</b>                               | <b>0</b>            | <b>201 265</b>             | <b>201 265</b>   | <b>162 475</b>   |
| <b>Impôt sur les Sociétés</b>                              | <b>0</b>            | <b>- 1 016</b>             | <b>- 1 016</b>   | <b>- 1 120</b>   |
| <b>Résultat net</b>  | <b>- 11 128</b>     | <b>335 282</b>             | <b>324 155</b>   | <b>299 321</b>   |

## Bilan Actif 2016

| <b>PATRIMOINE 3F</b>                             |                   |   |                     |                     |
|--|-------------------|---|---------------------|---------------------|
| <b>AU 31 DÉCEMBRE 2016 (en milliers d'euros)</b> |                   |   |                     |                     |
|  | <b>Brut</b>       | <b>Amortissements<br/>Dépréciations</b> | <b>2016<br/>Net</b> | <b>2015<br/>Net</b> |
| <b>Immobilisations incorporelles :</b>           | <b>131 372</b>    | <b>40 196</b>                           | <b>91 175</b>       | <b>82 866</b>       |
| Baux   | 95 016            | 13 157                                  | 81 859              | 66 392              |
| Autres   | 36 355            | 27 039                                  | 9 316               | 16 475              |
| <b>Immobilisations corporelles :</b>             | <b>17 498 789</b> | <b>4 670 340</b>                        | <b>12 828 448</b>   | <b>12 005 270</b>   |
| Terrains   | 2 727 552         | 1 184                                   | 2 726 368           | 2 531 217           |
| Immeubles de rapport                             | 14 646 111        | 4 594 776                               | 10 051 335          | 9 440 326           |
| Travaux d'amélioration                           | -                 | -                                       | -                   | -                   |
| Autres immobilisations corporelles               | 125 127           | 74 380                                  | 50 747              | 33 727              |
| <b>Immobilisations corporelles en cours</b>      | <b>1 307 973</b>  | <b>236</b>                              | <b>1 307 737</b>    | <b>1 202 176</b>    |
| Terrains   | 709 618           | -                                       | 709 618             | 574 939             |
| Immeubles de rapport                             | 435 186           | 236                                     | 434 950             | 436 475             |
| Travaux d'amélioration                           | 145 915           | -                                       | 145 915             | 163 662             |
| Acomptes terrains                                | 17 255            | -                                       | 17 255              | 27 100              |
| <b>Immobilisations financières :</b>             | <b>14 111</b>     | <b>10</b>                               | <b>14 101</b>       | <b>14 893</b>       |
| Participations, parts sociales et créances       | 2 036             | 2                                       | 2 034               | 7 548               |
| Prêts accédants                                  | 1                 | -                                       | 1                   | 25                  |
| Autres prêts et divers                           | 12 074            | 8                                       | 12 067              | 7 320               |
| <b>Total actif immobilisé</b>                    | <b>18 952 245</b> | <b>4 710 782</b>                        | <b>14 241 463</b>   | <b>13 305 205</b>   |
| Stocks et en cours                               | 66 334            | 2 735                                   | 63 599              | 59 854              |
| Quittancement non exigible                       | -                 | -                                       | -                   | 92 231              |
| Créances locataires et acquéreurs                | 298 299           | 128 260                                 | 170 040             | 44 018              |
| Subventions à recevoir                           | 331 926           | -                                       | 331 926             | 406 227             |
| Autres créances diverses                         | 121 768           | 3 227                                   | 118 542             | 112 210             |
| Disponibilités, placements et comptes rémunérés  | 376 331           | 1                                       | 376 331             | 394 593             |
| <b>Total actif circulant</b>                     | <b>1 194 659</b>  | <b>134 222</b>                          | <b>1 060 438</b>    | <b>1 109 133</b>    |
| <b>Comptes de régularisation actif</b>           | <b>4 126</b>      | <b>-</b>                                | <b>4 126</b>        | <b>3 616</b>        |
| <b>Total actif</b>                               | <b>20 151 029</b> | <b>4 845 004</b>                        | <b>15 306 026</b>   | <b>14 417 954</b>   |

## Bilan Passif 2016

| <b>PATRIMOINE 3F</b>                             |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>AU 31 DÉCEMBRE 2016 (en milliers d'euros)</b> |                   |                   |
|  | <b>2015</b>       | <b>2016</b>       |
| Capital  | 214 879           | 193 579           |
| Réserves société mère                            | 3 694 195         | 3 473 819         |
| Réserves consolidées des filiales                | 1 548 076         | 1 437 258         |
| Résultat consolidé - part du Groupe              | 312 499           | 286 290           |
| Total capital et réserves - part du Groupe       | 5 769 650         | 5 390 946         |
| Intérêts minoritaires sur réserves               | 292 993           | 281 944           |
| Intérêts minoritaires sur résultat               | 11 655            | 13 031            |
| <b>Total capitaux propres</b>                    | <b>6 074 298</b>  | <b>5 685 922</b>  |
| Provisions pour gros entretien                   | 34 037            | 66 186            |
| Provisions pour risques et autres charges        | 67 245            | 58 664            |
| <b>Total provisions pour risques et charges</b>  | <b>101 282</b>    | <b>124 850</b>    |
| Emprunts   | 8 474 272         | 7 931 508         |
| Intérêts courus non échus                        | 70 368            | 82 245            |
| Concours bancaires courants                      | 30 606            | 50 762            |
| Dépôts et cautionnements reçus                   | 94 360            | 90 686            |
| Autres dettes                                    | 436 205           | 437 214           |
| <b>Total dettes</b>                              | <b>9 105 813</b>  | <b>8 592 416</b>  |
| Comptes de régularisation passif                 | 24 633            | 14 767            |
| <b>Total passif</b>                              | <b>15 306 026</b> | <b>14 417 954</b> |

## Compte de résultat budgétaire

| PATRIMOINE 3F<br>AU 31 DÉCEMBRE 2016                                  | Réel 2015            | Réel 2016        | Réel 2016/Réel 2015 |                 | Réel 2015        |
|---|----------------------|------------------|---------------------|-----------------|------------------|
|   | Périmètre comparable |                  | K€                  | %               | yc Stés Ouest    |
| Loyers quittancés   | 1 186 885            | 1 216 932        | 30 047              | 2,5 %           | 1 104 156        |
| Autres produits locatifs  | 4 291                | 4 874            | 582                 | 13,6 %          | 4 250            |
| Pertes sur créances irrécouvrables                                    | - 14 597             | - 16 561         | - 1 965             | 13,5 %          | - 13 431         |
| Pertes sur charges récupérables                                       | - 10 428             | - 11 128         | - 700               | 6,7 %           | - 10 167         |
| <b>Produits locatifs nets</b>   | <b>1 166 152</b>     | <b>1 194 116</b> | <b>27 964</b>       | <b>2,4 %</b>    | <b>1 084 809</b> |
| Frais de personnel de proximité NR                                    | - 34 426             | - 37 878         | - 3 452             | 10,0 %          | - 33 158         |
| Charges externes de gestion locative NR                               | - 112 673            | - 119 804        | - 7 132             | 6,3 %           | - 105 800        |
| <i>État des lieux nets</i>  | - 31 879             | - 34 871         | - 2 992             | 9,4 %           | - 29 190         |
| <i>Entretien-réparations</i>  | - 26 361             | - 27 387         | - 1 025             | 3,9 %           | - 24 637         |
| <i>Autres charges externes de gestion locative<sup>(1)</sup></i>      | - 54 433             | - 57 547         | - 3 114             | 5,7 %           |                  |
| Gros entretien locatif  | - 69 351             | - 75 195         | - 5 844             | 8,4 %           | - 62 370         |
| Surcoût travaux amiante   | - 1 489              | - 3 148          | - 1 659             | 111,4 %         | - 1 489          |
| <b>Charges brutes locatives</b>                                       | <b>- 217 938</b>     | <b>- 236 025</b> | <b>- 18 087</b>     | <b>8,3 %</b>    | <b>- 202 817</b> |
| <b>Marge brute locative</b>   | <b>948 214</b>       | <b>958 092</b>   | <b>9 878</b>        | <b>1,0 %</b>    | <b>881 991</b>   |
| Impôts et taxes   | - 125 614            | - 130 183        | - 4 569             | 3,6 %           | - 116 430        |
| Annuités d'emprunts   | - 453 915            | - 468 734        | - 14 819            | 3,3 %           | - 420 972        |
| <i>Intérêts des emprunts bruts</i>                                    | - 132 070            | - 122 710        | 9 360               | - 7,1 %         | - 122 955        |
| <i>Intérêts compensateurs</i>   | - 8 431              | - 5 627          | 2 804               | - 33,3 %        | - 7 896          |
| <i>Intérêts immobilisés</i>   | 4 682                | 4 067            | - 615               | - 13,1 %        | 4 638            |
| <i>Amortissement des emprunts locatifs</i>                            | - 318 095            | - 344 464        | - 26 369            | 8,3 %           | - 294 759        |
| Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM                     | 966                  | 1 454            | 488                 | 50,5 %          | 935              |
| Autres produits divers (dont Mutualisation créditrice) <sup>(1)</sup> | 8 168                | 13 579           | 5 411               | 66,2 %          | 9 052            |
| Frais de personnel administratifs                                     | - 129 403            | - 137 253        | - 7 850             | 6,1 %           | - 119 064        |
| Coûts de fonctionnement   | - 33 795             | - 34 285         | - 491               | 1,5 %           | - 30 386         |
| <i>Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM</i>                      | 0                    | 0                | 1                   | - 154,6 %       | 0                |
| Autres charges diverses (dont Mutualisation débitrice) <sup>(1)</sup> | - 353                | - 4 395          | - 4 042             | 1 143,9 %       | - 2 055          |
| Cotisations CGLLS et ANCOLS <sup>(1)</sup>                            | - 16 961             | - 26 143         | - 9 182             | 54,1 %          | - 17 899         |
| Produits financiers nets  | 4 730                | 3 908            | - 822               | - 17,4 %        | 4 055            |
| <b>Autres charges sur l'autofinancement</b>                           | <b>- 746 177</b>     | <b>- 782 052</b> | <b>- 35 875</b>     | <b>4,8 %</b>    | <b>- 690 710</b> |
| <b>Autofinancement courant</b>  | <b>202 037</b>       | <b>176 039</b>   | <b>- 25 997</b>     | <b>- 12,9 %</b> | <b>191 282</b>   |
| Éléments exceptionnels de l'autofinancement                           | 11 067               | - 3 338          | - 14 405            | - 130,2 %       | 9 923            |
| IS  | - 1 126              | - 1 016          | 111                 | - 9,8 %         | - 1 121          |
| <b>Autofinancement net</b>  | <b>211 978</b>       | <b>171 686</b>   | <b>- 40 292</b>     | <b>- 19,0 %</b> | <b>200 083</b>   |
| (Amortissement des emprunts locatifs)                                 | 318 095              | 344 464          | 26 369              | 8,3 %           | 294 759          |
| Variation du stock d'intérêts compensateurs                           | 8 292                | 5 627            | - 2 664             | - 32,1 %        | 7 896            |
| Amortissements techniques   | - 370 098            | - 397 796        | - 27 698            | 7,5 %           | - 342 891        |
| Amortissements exceptionnels  | - 1 136              | - 3 183          | - 2 047             | 180,2 %         | - 1 032          |
| Pertes sur remplacement ou démolitions                                | - 2 413              | - 3 147          | - 734               | 30,4 %          | - 1 955          |
| Reprise sur subv. d'investissement                                    | 62 836               | 64 814           | 1 978               | 3,1 %           | 59 830           |
| Marge sur ventes d'actifs   | 91 455               | 121 452          | 29 997              | 32,8 %          | 88 354           |
| <i>Marge sur ventes aux locataires</i>                                | 89 829               | 91 850           | 2 021               | 2,3 %           | 86 996           |
| <i>Marge sur autres ventes d'actifs</i>                               | 1 626                | 29 603           | 27 976              | 1 720,0 %       | 1 359            |
| Dotations nettes aux provisions d'exploitation                        | - 15 381             | - 4 428          | 10 953              | - 71,2 %        | - 13 100         |
| <i>Dotation nette de provisions clients</i>                           | - 11 491             | - 5 791          | 5 701               | - 49,6 %        | - 11 115         |
| <i>Dotation nette de provisions pour gros entretien</i>               | - 248                | 4 748            | 4 995               | - 2 018,2 %     | 673              |
| <i>Dotation nette à la provision retraite</i>                         | 582                  | - 2 659          | - 3 242             | - 556,6 %       | 553              |
| <i>Dot. nettes aux autres provisions d'exploitation</i>               | - 4 225              | - 725            | 3 499               | - 82,8 %        | - 3 211          |
| Dot. nettes aux provisions financières                                | 22                   | - 1              | - 23                | - 105,2 %       | 22               |
| Dot. nettes aux provisions exceptionnelles                            | 10 010               | - 2 958          | - 12 968            | - 129,5 %       | 7 355            |
| <b>Résultat net<sup>(2)</sup></b>                                     | <b>313 660</b>       | <b>296 531</b>   | <b>- 17 129</b>     | <b>- 5,5 %</b>  | <b>299 321</b>   |

(1) Les Autres charges diverses incluent les frais de nature chargeable sur opérations et financements locatifs, antérieurement présentés en Autres charges externes de gestion locative (avant le R2016) ou immobilisés (avant l'E2016) ainsi que la Mutualisation débitrice antérieurement présentée en Cotisations CGLLS et ANCOLS. A l'échelle 3F, la Mutualisation HLM est présentée pour son montant net. La présentation de la Mutualisation HLM (toutes phases) et des Autres charges diverses antérieurement immobilisées (E2016) ont été mises à jour.

(2) Hors écarts d'acquisition repris en résultat consolidé, pour 27,6 M€ au R2016.

### 4.3. Démarche RSE Développement durable du Groupe

Dès 2008, 3F s'est engagé dans une démarche d'amélioration continue de sa responsabilité sociétale en s'interrogeant sur ses pratiques, et en s'appuyant sur un audit RSE réalisé par un cabinet spécialisé (Vigeo). L'amplification des défis environnementaux (comme le réchauffement climatique ou la raréfaction des ressources naturelles non renouvelables) a conduit 3F, dans le cadre de la COP 21, à donner en 2016 une nouvelle dimension à sa démarche RSE, afin de pouvoir se positionner dans le cadre de son nouveau projet d'entreprise 2017-2022 comme un acteur majeur du développement durable.

#### La stratégie développement durable 3F

3F a défini sa stratégie développement durable, associée à des indicateurs représentatifs, autour de quatre axes :

- **la responsabilité vis-à-vis de ses clients locataires et des demandeurs de logement :** la qualité de services, la maîtrise des charges, l'accès au logement aux plus démunis, la tranquillité et la sûreté dans les résidences... ;
- **la responsabilité vis-à-vis de la société :** la réponse aux besoins de logements sur les territoires, la couverture territoriale, la performance financière et de gestion de l'entreprise... ;
- **la responsabilité d'employeur :** la qualité de vie au travail, une organisation « agile », grâce notamment au digital, à la formation et à la subsidiarité ;
- **la responsabilité vis-à-vis de la planète :** amélioration énergétique du parc existant, développement de la biodiversité, production dans le neuf en RT 2012 - 20 %, recours aux EnR...

#### Une organisation adaptée

Pour accompagner cette démarche RSE Développement durable, 3F s'appuie sur une organisation à même d'appréhender ces enjeux :

- le comité de pilotage RSE DD pour suivre les avancées de la démarche menée ;
- la direction de l'architecture et du développement qui promeut et accompagne la politique de construction durable ;
- le service équipements, énergie et sécurité pour définir la politique technique 3F en matière d'équipements ;
- le service qualité et RSE en charge de la coordination des actions et données RSE DD.

Des supports viennent compléter cette organisation :

- les cahiers des charges construction neuve et réhabilitation qui fixent, entre autres, des préconisations en matière environnementale ;
- la charte chantier à faibles nuisances ;
- des livrables didactiques, tel que le glossaire construction développement durable.

Ces orientations techniques sont entérinées par des démarches de certification :

- ISO 9001 pour le système management de la qualité ;
- la certification NF Habitat HQE<sup>(1)</sup> pour 100 % des opérations neuves en maîtrise d'ouvrage directe et en Vefa, associée en Île-de-France à un système de management responsable en maturité 3 ;
- la certification ISO 50 001 du management de la performance énergétique pour la société Immobilière Podeliha.

#### L'amélioration environnementale du patrimoine

3F mène une politique énergétique active, avec comme objectif d'éradiquer en cinq ans maximum les bâtiments énergivores (étiquettes énergétiques E, F et G), qui représentent 18,5 % du patrimoine, sachant qu'à ce jour la consommation moyenne énergétique du parc 3F s'élève à 171 kWh/m<sup>2</sup> par an, soit l'étiquette D.

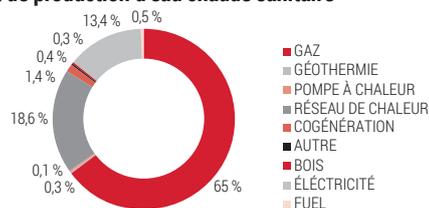
Le tableau ci-après présente la performance énergétique et la typologie d'énergie de chauffage du patrimoine ayant fait l'objet d'un DPE au 31 décembre 2016.

Tableaux en attente

#### Classement énergétique du patrimoine 3F 2016



#### Répartition des logements 3F par énergie de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire



Cette politique énergétique globale, qui vise à réduire l'empreinte écologique des bâtiments et la réduction des charges locatives, utilise simultanément différents leviers, comme :

- l'isolation thermique, la ventilation des immeubles et la rénovation des étanchéités ;
- l'installation de systèmes de production et de gestion du chauffage et de l'eau chaude sanitaire plus performants (en particulier sur les chaufferies gaz, énergie utilisée sur les deux tiers du patrimoine) ;
- un état des lieux d'installations EnR du patrimoine 3F, initié en 2016, afin de capitaliser sur les différents dispositifs mis en place depuis plusieurs années par 3F ;
- le remplacement de l'éclairage classique par des ampoules LED, permettant de faire diminuer de moitié la consommation électrique des appareils lumineux ;
- l'instrumentation des équipements pour un pilotage plus efficient.

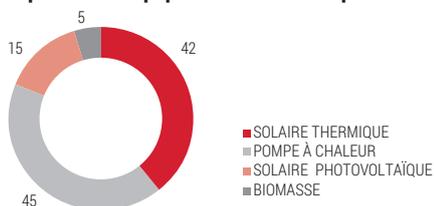
(1) La certification NF Habitat HQE permet de garantir et de valoriser la qualité d'une opération selon un ensemble.

## Une production durable

Le cahier des charges construction définit des niveaux d'exigence sur :

- l'insertion urbaine et la qualité paysagère des opérations (orientation, ensoleillement, qualité des matériaux...);
- le confort des habitants (chape acoustique, revêtement de sol durable...);
- la performance bioclimatique du bâtiment (isolation, optimisation des organes de chauffage et de production d'eau chaude) :
  - trois projets ont été lancés en 2016 visant le label « Bâtiment biosourcé » et cinq utilisant la filière sèche,
  - cinq résidences livrées RT 2012 - 20 %, 34 opérations RT 2012 - 10 %, trois en Effinergie + et enfin deux bâtiments passifs ;
- l'instrumentation au service de la maîtrise de l'énergie, avec notamment :
  - les thermostats intelligents prenant en compte l'environnement et les habitudes des occupants,
  - des bâtiments connectés pour un suivi systématique des performances et des consommations ;
- le recours aux énergies renouvelables pour la production de chaleur et d'eau chaude sanitaire : 107 opérations neuves en 2016, soit 28 opérations de plus qu'en 2015. La part du solaire reste prépondérante, et on note, en 2016, une hausse de l'utilisation des pompes à chaleur. Pour la première fois, 3F a livré, à Labarthe-sur-Lèze (Haute-Garonne), une résidence avec un système photovoltaïque produisant de l'électricité aussitôt consommée par les habitants.

### Nombre d'opérations livrées en 2016 comportant un équipement EnR – Groupe



Les sociétés recourent à des procédés innovants en vue de « faire mieux autrement » :

- en se lançant dans la démarche d'analyse de cycle de vie (ACV) afin de quantifier l'impact carbone des bâtiments et d'identifier les manières d'agir pour réduire ces impacts. Une première analyse sur l'opération de 42 logements à Noisy-le-Grand a déjà permis d'identifier les postes principaux émetteurs de CO<sub>2</sub> et les premières pistes de réduction. D'autres études viendront compléter ces premiers travaux et aboutiront à la définition d'un « scoring CO<sub>2</sub> » des projets de construction. 3F a rejoint par ailleurs l'expérimentation nationale de l'ACV lancée par le ministère du Logement ;
- en réalisant notamment des reconversions de bâtiments pour un nouvel usage et pour économiser de la ressource foncière : la transformation de 7 000 m<sup>2</sup> de bureaux en 90 logements à Charenton-le-Pont (Val-de-Marne) ou celle d'une ancienne poste en logements à l'île d'Aix (Charente-Maritime) ;
- en développant le BIM, qui permet à la fois de garantir en amont une conception optimale du futur bâtiment et d'en faciliter l'exploitation une fois livrée.

## Le bilan des émissions de gaz à effet de serre

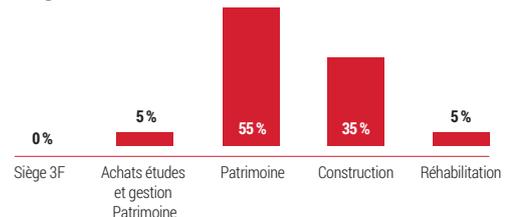
En 2016, 3F a réalisé le bilan carbone de son siège parisien, bilan faisant ressortir un total de 2 140 tonnes équivalent CO<sub>2</sub> qui porte sur l'ensemble des émissions (scopes 1, 2 et 3).

Ce résultat peut être mis en perspective avec l'impact carbone des activités principales de l'entreprise en Île-de-France :

- les achats, correspondant aux études et aux travaux de gestion et d'entretien du patrimoine, hors réhabilitation, représentent 26 000 tonnes équivalent CO<sub>2</sub> ;
- les consommations énergétiques des 129 000 logements de l'entreprise représentent 271 000 tonnes équivalent CO<sub>2</sub> ;
- la construction de 3 500 logements annuels émet de l'ordre de 172 000 tonnes équivalent CO<sub>2</sub>, ce qui démontre la part importante de l'activité de construction neuve dans les émissions totales de CO<sub>2</sub> ;
- La réhabilitation de 2 000 logements annuels équivaut à 24 500 tonnes équivalent CO<sub>2</sub>.

Les bilans de gaz à effet de serre (BEGES) de l'ensemble des filiales 3F seront établis courant 2017.

### Bilan carbone d'13f – Siège, Achats, Patrimoine, Constructions



## La gestion de l'eau, de l'air et des déchets

La démarche développement durable intègre la préservation des ressources naturelles et en premier lieu l'eau, dont la consommation totale du parc a atteint 20,1 millions de m<sup>3</sup> en 2016 (hors la part directement facturée aux locataires par les concessionnaires).

### Consommation d'eau chaude et d'eau froide du patrimoine 3F (en m<sup>3</sup>)



3F apporte des solutions concrètes pour maîtriser la consommation d'eau :

- la multiplication des systèmes de récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces extérieurs et l'entretien des parties communes ;
- la généralisation de compteurs d'eau individuels en radio ou télérelevés, à l'image des 6 180 appareils radiorelevés posés en 2016 sur les patrimoines d'Immobilier Alsace et d'Est Habitat Construction. Ces équipements visent à fiabiliser le comptage, sans intervention dans le logement, et tendent à sensibiliser les habitants.

Les entités 3F agissent sur les risques sanitaires et de sécurité liés à l'environnement et au bâti :

- sur la qualité de l'eau : au-delà de nos obligations réglementaires, des analyses préventives annuelles sont réalisées pour mesurer le taux de légionelles dans l'eau chaude sanitaire ;
- sur la qualité de l'air intérieur : en partenariat avec le CSTB, une étude a été lancée sur un échantillon de 40 logements neufs, répartis sur 11 résidences d'Île-de-France, permettant d'analyser la pollution de l'air (COV, aldéhydes, dioxyde d'azote, monoxyde de carbone et particules) et les paramètres ambiants (débit d'air, température, hygrométrie et acoustique) ;
- sur la réduction des rejets de condensats dans l'air, notamment en neutralisant des cuves fioul sur le parc existant ;
- sur les 42 chaufferies classées ICPE<sup>(2)</sup> qui font l'objet d'un suivi renforcé.

En matière de gestion des déchets et de la pollution, tous les chantiers de construction et de réhabilitation font l'objet d'une gestion « chantier à faibles nuisances ». Celle-ci impose aux entreprises de limiter la pollution des sols, des eaux et de l'air, de mettre en œuvre des mesures de prévention contre les nuisances sonores et de réduire la production de déchets en privilégiant leur valorisation via les filières de recyclage.

D'autres initiatives concourant à la prévention et au recyclage des déchets ont été mises en place cette année :

- le recyclage des téléphones obsolètes du siège et des agences franciliennes, qui a permis de replanter plus de 500 arbres au Mali via le projet « Mopti Vert » assuré par l'ONG Planète Urgence ;
- des actions de sensibilisation auprès des salariés 3F sur les bons gestes à acquérir en matière de tri ;
- le recyclage du papier que les sociétés mettent progressivement en place. Ainsi, cette année, 71,2 tonnes ont été recyclées sur l'ensemble des structures pour une consommation totale de 99,8 tonnes, stable par rapport à 2015.

### La démarche de biodiversité

La contribution de 3F à la biodiversité prend différentes formes sur les espaces urbains avec :

- l'intégration de clauses éco-responsables dans les contrats d'entretien des espaces verts : utilisation limitée de produits phytosanitaires, taille douce, broyage et valorisation des résidus d'élagage ;
- la poursuite de démarches expérimentales de gestion différenciée, comme l'éco-pâturage : des moutons à Pierrelaye (Val-d'Oise) et Port-Marly (Yvelines), et des poneys à la résidence saisonnière des Orres (Hautes-Alpes) ;
- l'intervention d'écologues en phase de conception d'espaces extérieurs ;
- l'aménagement de terrasses végétalisées permettant de gérer les eaux de pluie et de créer un milieu végétal ;
- la création et la pérennisation de jardins partagés, comme à Colombes (Hauts-de-Seine) ou à L'Haÿ-les-Roses (Val-de-Marne) ;
- la création de noues humides, comme à Saint-Germain-en-Laye (Yvelines) ;
- la réalisation de petits aménagements favorables au développement de la faune : nichoirs à oiseaux, hôtels à insectes.

L'opération « Héliades » à Angers a, en 2016, obtenu le label BiodiverCity®. Celui-ci atteste la prise en compte des systèmes vivants et l'amélioration du cadre de vie en phase conception de l'opération.

Autre illustration de l'implication de 3F sur le sujet, la signature de la convention Nature 2050 portée par la Caisse des dépôts qui engage 3F pour six ans à contribuer au projet global de restauration de la biodiversité sur les territoires.

### Le partenariat avec les parties prenantes

3F entretient un dialogue permanent avec ses parties prenantes.

→ SALARIÉS

3F favorise l'engagement de ses collaborateurs en les associant aux réflexions sur la future stratégie de l'entreprise, en participant :

- à l'appel à idées lancé dans le cadre de l'élaboration du projet d'entreprise 2017-2022 et en répondant aux questions proposées sur la plateforme créée à cet effet ;
- à l'un des groupes de travail développement durable mis en place en 2016 sur des thématiques telles que les achats responsables, le plan de déplacement de l'entreprise ou encore les matériaux biosourcés.

→ HABITANTS

Afin de répondre aux besoins et aux attentes de ses locataires, 3F s'appuie sur un cadre institutionnel :

- la concertation avec les habitants dans le cadre de la conception et de la réalisation de projets touchant leur cadre de vie ;
- les conseils de concertation locative (CCL), dans lesquels siègent les représentants des locataires.

D'autres dispositifs ont été développés pour un travail de co-production, de manière générique ou spécifique à un projet, tel que :

- le panel de 138 locataires volontaires (hors Île-de-France) interrogés régulièrement via Internet sur des projets d'amélioration ou des propositions de nouveaux services envisagés par 3F ;
- les Habitants Solidaires, locataires d'Immobilier Podeliha, devenus les interlocuteurs privilégiés entre les résidents et le bailleur dans le quartier de La Roseaie à Angers. Le dispositif, récompensé au congrès HLM par le trophée « Innovation et services aux habitants », doit faciliter l'expression des locataires et encourager les actions pour améliorer le bien-vivre ensemble.

3F a développé des outils de communication en faveur des éco-comportements et du bien-vivre ensemble :

- l'expérimentation à IBS de nouveaux outils digitaux en faveur de l'amélioration de la relation clients : application webinage, fil twitter, outils nomades pour les collaborateurs ;
- des participations financières pour le déploiement des chantiers éducatifs ou pédagogiques ;
- des actions de sensibilisation aux pratiques plus respectueuses de la biodiversité et de l'environnement : le triporteur V'Love, outil d'animation pédagogique et nomade développé par les équipes de Villefontaine (Isère), propose tout au long de l'année des ateliers pratiques sur le jardinage urbain, l'éducation à l'alimentation, la gestion des déchets, etc.

(2) ICPE : installations classées pour la protection de l'environnement.

Enjeu majeur pour 3F, les engagements en faveur de la qualité du service rendu aux locataires font l'objet de mesures régulières. Quelques exemples menés en 2016 :

- des enquêtes « nouveaux entrants » : en 2016, les 12 816 locataires interrogés ont affirmé être satisfaits à 93 % des prestations dispensées par 3F, soit un point de plus qu'en 2015 ;
- des enquêtes ciblées sur des prestations réalisées, comme celle portant sur le contrat « Coup de pouce seniors », une offre de petits travaux de bricolage à destination des locataires seniors franciliens, satisfaisant 79 % des personnes interrogées.

#### → COLLECTIVITÉS ET ASSOCIATIONS

3F développe des partenariats avec des collectivités, au travers notamment :

- de jurys de concours en les associant à la conception des projets et à la désignation des maîtres-d'œuvre (120 en 2016) ;
- de projets de reprise de patrimoine ou de structure : la reprise au 1<sup>er</sup> décembre 2016 du patrimoine de l'OPH de Vincennes ;
- de convention de projet, tel le contrat d'intérêt national Bercy-Charenton (DGP 94).

Des partenariats sont aussi contractualisés avec des structures de recherche qui prennent part à la ville de demain, comme en 2016 avec :

- l'accord dédié à la recherche et le développement conclu avec le CSTB<sup>(3)</sup> pour cinq ans. Ce partenariat gagnant-gagnant permettra d'approfondir et d'expérimenter quatre domaines : énergie-environnement, santé-confort, numérique et économie-usages ;
- l'incubateur de start-up Impulse Labs, dédié au logement social.

#### L'achat responsable

Pour tendre vers un achat plus responsable, 3F met en œuvre plusieurs leviers :

- l'utilisation de l'allotissement favorisant le recours à des prestataires locaux pour certains des marchés, et permettant de maintenir un tissu local de petites et moyennes entreprises ;
- les contrats de sous-traitance, de prestations de services ou de mise à disposition de travailleurs handicapés (par exemple travaux d'imprimerie, entretien des espaces verts, mise sous pli, entretien ménager, traiteur...), auprès du secteur adapté ou protégé ;
- l'insertion professionnelle, en en faisant une condition explicite d'exécution des marchés de travaux de construction et de réhabilitation du patrimoine existant ;
- des achats favorisant le respect de l'environnement, comme le passage en offre de marché, en Île-de-France, de tous les contrats de fourniture d'électricité tarifs jaune et vert, avec choix d'une offre « 100 % énergie verte ».

Cette volonté a été par ailleurs affirmée en 2016 par la mise en place d'un groupe de travail dédié, réunissant les directions fonctionnelles et opérationnelles. Plusieurs pistes ont ainsi été identifiées pour amplifier la démarche : le projet de charte Achats responsables, structurant les engagements 3F vis-à-vis de ses fournisseurs, et l'intégration de nouveaux critères RSE dans l'analyse des offres. Cette volonté s'appuie par ailleurs sur la nouvelle réglementation qui permet de recourir à des critères environnementaux pour l'attribution des marchés. Ces actions seront déployées courant 2017.

## 5. ÉVOLUTION – PERSPECTIVES D'AVENIR DU GROUPE

En 2017, 3F engage un nouveau projet d'entreprise et confirme sa stratégie de croissance tant interne qu'externe, au sein d'Action Logement et en réponse aux besoins des territoires. La démarche d'amélioration énergétique du parc existant, en particulier pour éradiquer les étiquettes E, F et G, sera par ailleurs accélérée. Ces deux priorités s'inscriront notamment dans le Plan de relance soutenu par Action Logement et l'État, qui constitue un levier puissant d'investissement sur le territoire national. À ce titre, 3F prévoit de lancer la réhabilitation thermique de 12 400 logements supplémentaires d'ici à fin 2018 et la construction de 1 900 logements neufs supplémentaires, avec une hausse sensible des investissements dès 2017. Au total, l'objectif de production de logements approchera ainsi 10 000 logements mis en chantier en 2017.

Par ailleurs, après le bouclage du PNRU 1, plusieurs opérations du NPNRU s'engageront, tandis que les actions pour le traitement du parc obsolète se poursuivront.

La gestion locative restera une priorité pour les équipes, afin de consolider le bon niveau retrouvé en 2016 en matière de remplissage et de recouvrement, notamment le traitement en amont des impayés.

Sur le plan financier, les résultats resteront solides en 2017, l'auto-financement étant néanmoins prévu en baisse pour la deuxième année consécutive (- 2 points environ pour l'autofinancement courant, après - 2,5 points en 2016).

En effet, en l'absence d'inflation (augmentation générale des loyers nulle au 1<sup>er</sup> janvier 2017), les loyers seront uniquement portés par la livraison des nouveaux logements et les achats de patrimoines, et progresseront moins que les charges. L'évolution de celles-ci reflète l'importance des moyens qui continueront d'être alloués à la maintenance du parc et aux équipes, pour accroître la qualité du service rendu aux locataires et accompagner la croissance de 3F. Elle traduit aussi le poids des taxes et des prélèvements, et, malgré les taux financiers encore bas, l'alourdissement des annuités d'emprunts, compte tenu des financements mobilisés pour le développement et pour la rénovation du parc.

L'activité de vente aux locataires, qui s'est maintenue en 2016, sera amplifiée en 2017, amenant un flux financier déterminant pour l'atteinte des objectifs stratégiques.

### 5.1 Bilan du projet d'entreprise 3F 2011-2016

Au 31 décembre 2010, dernière année de son projet d'entreprise 2005-2010, 3F gérait plus de 188 000 logements, lots d'hébergements et commerces (lots). Fin 2016, à l'issue de son projet d'entreprise 2011-2016, 3F compte près de 250 000 logements. Cette croissance exceptionnelle est le fruit du travail de l'ensemble des équipes 3F, de l'apport financier et patrimonial de Solendi-Action Logement – qui a permis l'intégration des 34 720 logements d'Immobilier Podeliha, d'Immobilier Atlantic Aménagement et de la Melloise – et du fort développement impulsé dans toutes les sociétés 3F avec plus de 37 000 logements et places d'hébergement neufs livrés.

(3) Centre scientifique et technique du bâtiment.

## Principaux résultats des dix objectifs des trois axes du projet d'entreprise (PE)

### → AXE 1 : « FAVORISER L'ACCÈS AU LOGEMENT »

Le 1<sup>er</sup> objectif visait *la mise en chantier de 32 000 logements familiaux* sur les six ans et a été atteint : l'accroissement de l'offre a été de 30 113 logements – 18 019 en Île-de-France et 12 094 en régions sur le périmètre historique (5 746 en 2016) – et de 31 580 en tenant compte des sociétés de l'ouest pour 2015 et 2016.

Concernant le deuxième objectif, les *logements thématiques* portés par RSF qui a obtenu son extension de compétence nationale en 2012, les mises en chantier se sont élevées à 6 928 logements sur la période 2011-2016 (1 575 en 2016), soit une moyenne annuelle de 1 155, en progression de 15 % par rapport au projet d'entreprise 2005-2010.

Ainsi, au total, 3F aura mis en chantier en six ans 39 600 logements et places d'hébergement (23 563 en Île-de-France, 13 478 en régions sur le périmètre historique), soit près de 6 600 par an.

Autre objectif : *le renouvellement urbain*. Avec 57 projets Anru 1, 3F a été le premier opérateur de la rénovation urbaine en France. À fin 2016, 95 % des 8 412 démolitions, 99 % des 15 182 réhabilitations et des 14 268 résidentialisations, et 98 % des 10 278 logements neufs programmés dans le cadre de la reconstitution de l'offre ont été lancés ou livrés.

3F a vendu plus de 5 300 logements, dont 3 185 en Île-de-France, pour un prévisionnel de 5 800, *offrant aux locataires la possibilité d'accéder à la propriété*, et ce, dans un cadre sécurisé. Les flux nets de trésorerie dégagés par cette activité auront permis avec l'autofinancement net et les augmentations de capital de Solendi-Action Logement d'assurer le financement de la construction neuve, du renouvellement urbain et de la réhabilitation du patrimoine.

### → AXE 2 : « S'ENGAGER AUPRÈS DE NOS CLIENTS »

3F s'est fortement engagé pour *développer et sécuriser les parcours résidentiels*, grâce à la politique de vente, et à des dispositifs novateurs :

- la colocation jeunes, en partenariat avec Solendi-Action logement : depuis 2013, 331 jeunes logés répartis dans 124 logements en Île-de-France et à Lyon ;
- « Vivre en région, un nouveau projet de vie », visant à encourager et accompagner la mobilité des locataires sur l'ensemble du parc 3F : depuis 2013, 229 familles ont déjà déménagé d'Île-de-France ;
- « Un logement adapté à tous chez 3F », ayant pour objectif de tendre vers le « zéro refus » en commission d'attribution pour ressources insuffisantes, en proposant le logement le mieux adapté et en mobilisant les différents dispositifs de solvabilisation : le taux de refus était de seulement 1,27 % à fin 2016 ;
- une politique de changement de logements active : 13 % des attributions à fin 2016 ;
- l'aide sur quittance proposée par l'association A2S de Solendi, soit plus de 3,5 M€ de subventions accordées sur la période au bénéfice des locataires en difficulté.

S'agissant de *la qualité de service*, trois enquêtes de satisfaction par Internet ont été lancées auprès des locataires, en 2011, 2013 et 2015 (périmètre historique). Le taux de satisfaction globale a atteint 74,2 % en 2015 (+ 2,3 points par rapport à 2013), et même 81,9 % pour les actions menées par le gardien, confirmant l'importance du lien et de la présence de proximité assurée par les équipes 3F.

Concernant *la valorisation du patrimoine*, au total, sur la durée du projet d'entreprise 3F 2011-2016, c'est près de 1,5 Md€ qui auront été consacrés au parc existant 3F (hors entretien courant et remise en état des logements à la relocation) du périmètre historique, avec un effort particulier apporté à la performance thermique et à la maîtrise des charges. À la fin 2016, 81,5 % du patrimoine existant avait un classement thermique compris entre D et A.

### → AXE 3 : « SE DONNER LES MOYENS DE RÉUSSIR »

Le développement en régions s'est traduit par une modification importante de la répartition du patrimoine 3F. En effet, les sociétés en régions représentent dorénavant 43,4 % du total des logements 3F, contre 26 % en 2010.

Pour renforcer la représentation des territoires, la nomination de présidents représentant les acteurs économiques locaux a été mise en œuvre dans les conseils d'administration des filiales 3F du périmètre historique. La mise en place des comités de l'actionnariat de référence (CAR) précédant les conseils d'administration dans l'ensemble des sociétés 3F a permis une meilleure implication des parties prenantes dans la gouvernance.

Afin de mieux coller à la réalité et aux besoins des territoires, APH, devenue IMED, a obtenu son extension de compétence à la région Languedoc-Roussillon en 2012 et s'est lancée dans un plan de développement ambitieux qui lui a permis d'atteindre un patrimoine propre de 5 127 logements à fin 2016, à comparer au patrimoine d'APH de 2011 qui était de 2 100 logements. De même, la fusion-absorption en 2013 d'HMF par IRA a donné naissance à la deuxième ESH de la région Rhône-Alpes, avec un patrimoine propre de 18 820 lots. En 2015, la fusion-absorption de Jacques Gabriel par IVL a créé Immobilière Centre Loire, forte de 11 586 lots.

En 2015 également ont été intégrées par 3F les quatre ESH (35 062 lots) au total situés dans les régions Poitou-Charentes et Pays de la Loire du CIL Mieux se loger, après la fusion de ce dernier avec Solendi, ainsi que la SA d'HLM La Melloise (1 494 lots). Enfin, l'année 2016 a vu la fusion des trois ESH picto-charentaises pour donner naissance à Immobilière Atlantic Aménagement, La Melloise devant être fusionnée en 2017.

Au service de *la performance de l'entreprise*, de nombreuses améliorations ont été réalisées, comme la sécurisation des paiements, l'extension de la LAD factures à toutes les sociétés 3F (périmètre historique), le passage à fin 2013 d'Ulis client/serveur (progiciel « cœur de métier » de 3F) à sa nouvelle version Ulis Web, et le lancement de la constitution d'une base digitalisée des données patrimoniales pour l'ensemble du parc 3F. De nouveaux métiers sont aussi apparus afin de s'adapter à un environnement changeant, et être plus agile et réactif : chargé(e) de précontentieux pour gérer le plus en amont possible les impayés ; responsable gestion de personnel dans certaines filiales pour traiter au plus près les sujets de ressources humaines...

La fin du projet d'entreprise 3F 2011-2016 a été marquée par la structuration de la politique développement durable 3F, notamment à la suite de la COP 21, autour de quatre macro-indicateurs et par différentes actions, telles que la systématisation d'installation d'énergies renouvelables dans les opérations neuves et les réhabilitations, et le déploiement d'innovations en matière de construction, en particulier avec l'usage du BIM.

En fin de PE, 3F compte 3 567 salariés en CDI (1 957 administratifs, 1 646 gardiens et employés d'immeuble). La création de 670 nouveaux postes, le renforcement des compétences (près de 218 000 heures de formation ont été déployées sur la période) et une gestion dynamique des carrières (création des comités de carrière en 2012) ont accompagné très fortement la stratégie du Groupe. Les métiers de proximité ont évolué : ainsi, en 2015, leur classification a été revisitée, et une expérimentation a été lancée concernant le métier de gestionnaire d'immeuble (gardien sans tâches matérielles) pour répondre à la multiplication des petites résidences. Au niveau des relations sociales, de nombreux accords ont été signés concernant aussi bien la prévoyance, la pénibilité, l'égalité professionnelle, ainsi que la subrogation au bénéfice des salariés.

## 5.2 Le projet d'entreprise 2017-2022

En 2016, dernière année de son actuel projet d'entreprise, 3F a élaboré, en concertation avec Action Logement et les salariés, son prochain projet d'entreprise couvrant la période 2017-2022, afin de répondre, en tant qu'acteur de référence du logement social, encore mieux aux attentes des territoires et aux besoins en logements des entreprises et de leurs salariés, et plus largement des demandeurs. Il a été construit autour de grandes orientations issues de l'environnement général du monde HLM : le désengagement de plus en plus important de l'État, la montée en puissance des territoires avec la particularité, en Île-de-France, de l'émergence de la métropole et, pour finir, la réforme d'Action Logement.

Ce nouveau PE se structure autour de deux grandes lignes directrices : d'une part, développer le cœur de métier, construire et gérer dans le cadre de notre démarche RSE, et, d'autre part, s'adapter aux mutations en cours.

Le premier axe vise l'amplification de la production avec, sur la période, la construction de plus de 52 000 nouveaux logements familiaux, thématiques et en accession à la propriété, et la mobilisation sur six ans de près de 1,5 Md€ d'investissement pour la rénovation énergétique, et notamment l'éradication des bâtiments E, F et G grâce aux prêts « haut de bilan » de la Caisse des dépôts et d'Action Logement. Il porte aussi sur l'amplification du parcours résidentiel des locataires avec, entre autres, une politique de vente volontariste et sécurisée.

Les efforts en matière de gestion locative seront particulièrement orientés vers l'amélioration des engagements qualité de services 3F, et de la tranquillité et sûreté sur le parc, vers le développement de la gestion urbaine de proximité, le renforcement de la politique d'accompagnement social, ainsi que le renforcement de la maîtrise des charges locatives et de la quittance.

Ces actions seront réalisées dans le cadre d'une démarche d'amélioration continue de sa responsabilité sociétale et d'une stratégie développement durable ambitieuse et innovante, construite autour de quatre axes :

- un axe « Demandeurs de logement et locataires » : responsabilité vis-à-vis des clients ;
- un axe « Collaborateurs » : responsabilité d'employeur ;
- un axe « Société » : responsabilité sociétale ;
- un axe « Planète » : responsabilité environnementale.

Les progrès réalisés seront suivis et mesurés au travers des indicateurs et des objectifs chiffrés, donnés à la direction comme à l'ensemble des collaborateurs, et des indicateurs.

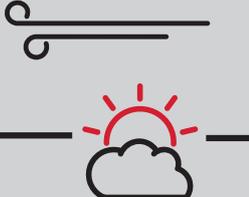
Concernant le second axe du projet d'entreprise, l'adaptation des sociétés 3F aux mutations en cours nécessitera l'optimisation des organisations pour répondre à l'évolution des territoires et de leurs besoins, en mettant les collaborateurs et collaboratrices 3F au cœur de cette évolution, grâce notamment à une politique de formation adaptée et innovante. La transformation digitale constituera un élément clé de cette adaptation, visant entre autres à plus d'efficacité, d'agilité, et de subsidiarité.

## 6. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE DE CONSOLIDATION

Aucun événement important de nature à remettre en cause les résultats financiers communiqués n'est survenu entre la date de la clôture de l'exercice et la date d'établissement du présent rapport.

# Activité

---



de



# la Société

---

AU COURS DE **L'EXERCICE ÉCOULÉ**

---



## 1. INFORMATIONS ÉCONOMIQUES ET FINANCIÈRES

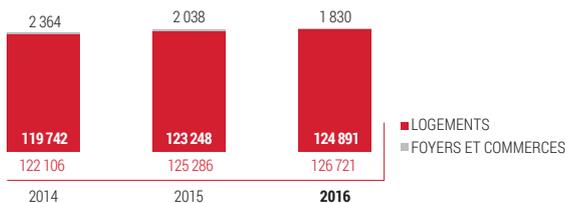
### 1.1. Activité de la Société – Situation et évolution de l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé – Progrès réalisés ou difficultés rencontrées

#### 1.1.1. Chiffres clés et analyse de l'activité

##### Favoriser l'accès au logement

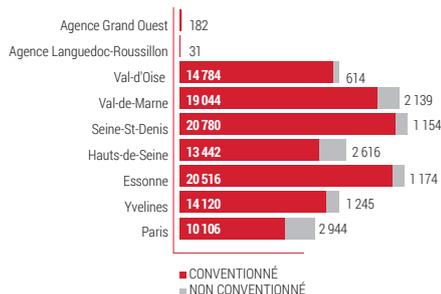
→ PATRIMOINE I3F

##### Nombres de lots gérés



→ PATRIMOINE PAR DÉPARTEMENT

##### Répartition du patrimoine de logements familiaux d'Immobilier 3F par département (124 891 au 31 décembre 2016)

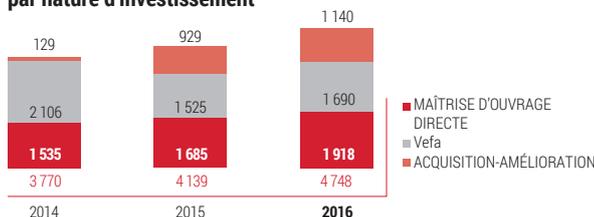


→ LE DÉVELOPPEMENT

##### Engagements fonciers

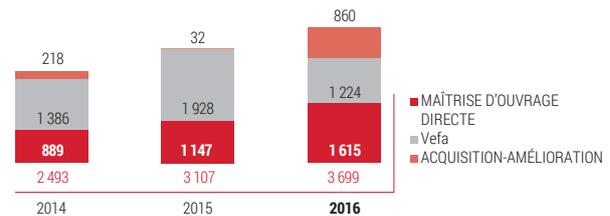
Avec 4 748 logements, les engagements fonciers, y compris les acquisitions exceptionnelles, sont en augmentation de 15 %. Ces résultats comprennent 876 logements acquis dans le cadre du rachat de l'OPH de Vincennes. La part des Vefa reste maîtrisée : elle représente 36 % du total des engagements (et 44 % sans les acquisitions exceptionnelles de Vincennes). Le développement concerne 123 opérations dans 70 communes d'Île-de-France (hors département 77), réparties dans 11 EPT de la Métropole du Grand Paris et 13 communautés d'agglomération ou de commune de la grande couronne francilienne.

##### Répartition des engagements fonciers par nature d'investissement



##### Mises en chantier

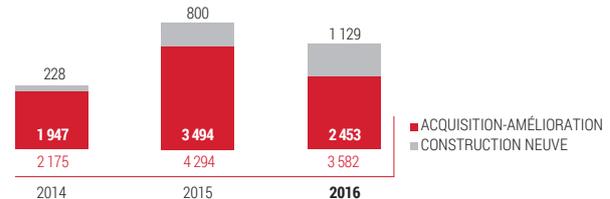
##### Mises en chantier



Les mises en chantier poursuivent leur progression pour s'établir à 3 699 logements, dont plus d'un tiers en secteur de requalification urbaine. Quarante-deux opérations ont été mises en chantier, avec quelques opérations significatives : 69 logements dans la ZAC de l'Hautilloise à Jouy-le-Moutiers (95) ; une opération complexe de 94 logements à Charenton-le-Pont (94) sur deux parcelles dont l'une a été vendue par la Ville et 34 logements à Ville-d'Avray (92) dans le cadre de la cession d'un terrain de l'État.

##### Entrées en gestion

##### Entrées en gestion



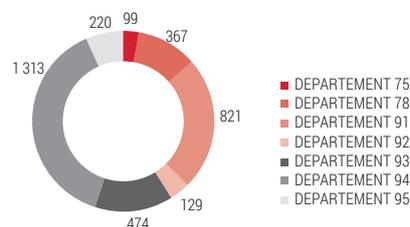
Après une année 2015 record, les mises en exploitation 2016 marquent une baisse portant sur la production neuve de logements familiaux. Ce nouveau patrimoine, conventionné à 98 %, comporte 13 % de logements PLAI, 56 % de PLUS et 29 % de PLS.

Parmi les opérations livrées les plus significatives :

- Palaiseau : 194 logements ;
- Charenton-le-Pont : 90 logements ;
- Osny : 40 logements ;
- Asnières : 39 logements.

##### Entrées en gestion

##### des logements familiaux d'Immobilier 3F



Les deux départements ayant connu les entrées en gestion les plus importantes sont l'Essonne, avec plus de 800 logements, et le Val-de-Marne, à plus de 1 300 logements.

Parmi les acquisitions de patrimoine, l'on peut citer les 856 logements acquis de l'OPH de Vincennes.

→ L'ENTRETIEN ET L'AMÉLIORATION DU PARC

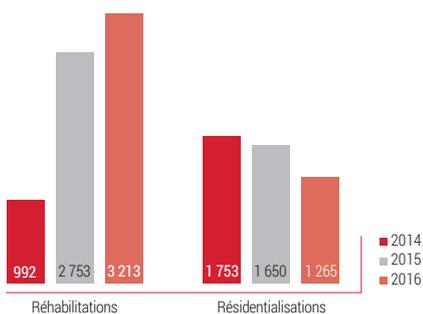
**Amélioration et gros entretien du patrimoine** (en M€)



Les dépenses d'amélioration et de gros entretien (hors entretien courant, état des lieux et multiservices) ont encore progressé, à 159 M€ en 2016, soit 23,4 % des loyers. Les livraisons d'opérations de réhabilitation et de résidentialisation ont bénéficié à plus de 4 400 logements, niveau comparable à 2015.

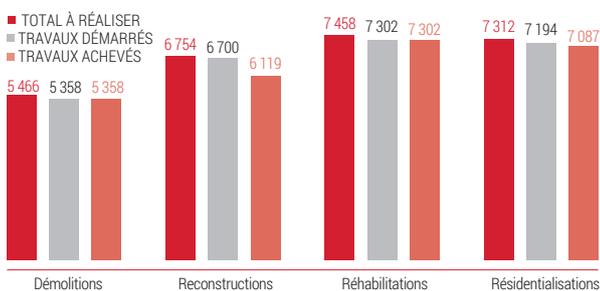
Parallèlement, les projets de réhabilitation lancés en 2016 et concourant à améliorer la performance thermique du patrimoine, ont concerné 2 255 logements, dont 885 au titre d'immeubles classés en E, F ou G, avec un double objectif : diminuer en moyenne de 92 kWh/m<sup>2</sup> par an la consommation d'énergie, et de 17 kg équivalent CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> par an la production de gaz à effet de serre.

**Livraisons - Renouvellement urbain et hors renouvellement urbain**



→ LE RENOUVELLEMENT URBAIN

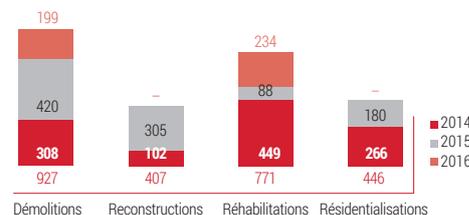
**Avancement des travaux de l'Anru 1 à fin 2016**



En 2016, I3F a poursuivi son action sur les territoires du PNRU. À ce jour, 98 % des objectifs inscrits aux conventions Anru 1 ont été atteints. La dernière opération de démolition du programme de l'Anru 1 se situe à Bondy (93), où l'année 2016 a été consacrée au relogement des 108 familles occupant l'immeuble de Terre-Saint-Blaise. Elle marquera l'achèvement des démolitions financées en PNRU (5 466 logements en Île-de-France). Les réhabilitations sont quant à elles presque toutes démarrées ; soit 99 % d'avancement, tout comme les résidentialisations.

L'année a également été marquée par le lancement de plusieurs projets inscrits au NPNRU. Ainsi le relogement des habitants des tours Schweitzer du Gros-Saule à Aulnay-sous-Bois a démarré. L'Anru a par ailleurs instruit la quasi-totalité des dossiers Anru 2 franciliens. Dans ce cadre, l'État a délivré les autorisations de relogement pour L'Haÿ-les-Roses (200 logements démolis) et Villeneuve-la-Garenne (132 logements démolis). Des autorisations de démarrage anticipé ont également été obtenues pour les réhabilitations importantes de notre patrimoine à Garges-lès-Gonesse et à Grigny 2. En parallèle I3F développe des opérations de traitement de patrimoines obsolètes hors du dispositif Anru, comme à Arpajon, Puteaux et Bobigny.

**Anru 1, NPNRU & patrimoine obsolète - Travaux démarrés** (nombre de logements)



→ LES COMMERCES ET LOCAUX D'ACTIVITÉ

Le commerce, facteur d'attractivité de notre patrimoine, participe au service apporté aux résidents et contribue à la cohésion sociale des quartiers, tout en répondant aux attentes fortes des collectivités en termes d'animation commerciale des quartiers. Dans un contexte de forte progression du nombre de logements gérés, le parc de commerces et locaux professionnels en pied d'immeubles augmente de façon significative + 5,9 %. En 2016, 24 nouveaux locaux ont été livrés et 50 ont fait l'objet d'une acquisition : 29 dans le cadre de la reprise de l'OPHLM de Vincennes et 14 à Charenton-le-Pont. Le patrimoine compte 1 336 commerces et locaux d'activité et 248 supports médias. Les loyers et indemnités d'occupation facturés sur l'année s'élèvent à 21,7 M€ pour les locaux commerciaux et professionnels, et à 2,9 M€ pour les relais téléphoniques et panneaux publicitaires. Le quittancement global s'élève à 32 M€ pour un taux de recouvrement de 97,3 %. À noter, la reprise des commerces de l'OPHLM de Vincennes et la restructuration de l'immeuble situé boulevard Jean-Jaurès à Boulogne, comprenant la création de 15 logements et de 1 270 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux en remplacement de 2 000 m<sup>2</sup> de bureaux (signature prévue de baux commerciaux avec deux grandes enseignes nationales).

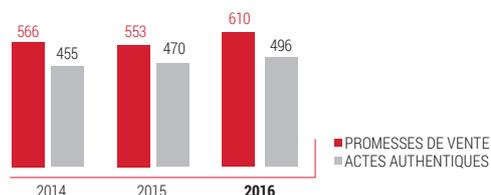
→ LES FINANCEMENTS APPORTÉS PAR ACTION LOGEMENT

Afin de soutenir l'effort de production d'I3F, Action Logement a apporté en financements 117,7 M€, dont 18,8 M€ sous forme de subventions et 77,5 M€ en prêts. La contribution de Solendi-Action Logement, actionnaire majoritaire d'I3F, a atteint 79,7 M€, en progression de 47 %, dont 21,3 M€ en augmentation de capital et 12,1 M€ en subventions.

## → LE PARCOURS RÉSIDENTIEL

### La vente de logements

#### La vente de logements



L'année 2016 consolide les résultats en Île-de-France de la politique de vente de logements aux locataires, avec la signature pour I3F de 496 actes authentiques et 610 promesses de vente. Les taux d'intérêt bas, le lancement de nouvelles commercialisations (822 logements) et la progression de notre politique de mobilité (152 logements en vente en Ile-de-France) ont été des facteurs déterminants.

Pour 2016, les ventes réalisées par Immobilière 3F ont représenté 42,7 % du total des ventes réalisées en Île-de-France par l'ensemble des Entreprises sociales pour l'habitat.

#### L'accession sociale à la propriété

L'activité d'accession sociale en Île-de-France est portée par la coopérative du Groupe, la Clarm. Néanmoins, six programmes ont été réalisés directement par I3F depuis 2015 pour adapter l'offre dans certaines communes et répondre aux attentes des élus, ce qui représente au total une production de 165 logements. En 2016, 19 logements en Vefa ont été mis en commercialisation à Poissy et 62 logements ont fait l'objet d'un contrat de réservation. En fin d'année, un stock de 25 logements restait à commercialiser. Ces logements sont situés à Juvisy-sur-Orge et Poissy. Après la livraison de 30 logements en 2015 (location-accession de la première tranche Palaiseau) ont été livrés en 2016 les 35 derniers logements à Palaiseau, et sept logements à Clichy-la-Garenne. En 2017 seront livrées les opérations de Tigery et Igny et, en 2018, celles de Juvisy-sur-Orge et Poissy.

#### S'engager aux côtés de nos clients

## → LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS

#### Les attributions de logements



Avec 10 744 candidatures acceptées en commissions d'attribution en 2016, I3F enregistre une nouvelle progression de son activité de 15 % en trois ans.

Les attributions ont été réalisées à hauteur de 2 726 dans le neuf et 7 753 dans l'ancien, sachant qu'Action Logement a désigné 35 % des candidatures acceptées. Le taux de refus est resté inférieur à 9 %, dont 70 % pour motifs réglementaires. Le taux de refus pour « incapacité du demandeur à faire face aux dépenses du logement » est resté stable, à hauteur de 0,7 %, bien en dessous de l'objectif fixé à 1 %.

Les familles prioritaires (Dalo, accords collectifs départementaux,

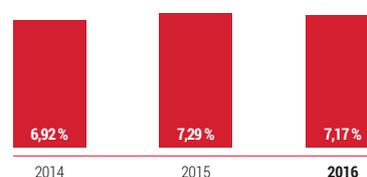
sortants de structure d'hébergement) ont représenté 20 % des dossiers acceptés, dont 12 % pour les seules candidatures Dalo.

La mobilité résidentielle continue à progresser avec 1 546 changements de logements réalisés, soit 14,7 % des attributions, contre 13,6 % en 2015. À noter que la permutation de logements entre locataires a permis, en 2016, de répondre ainsi à la demande de 23 familles.

Plus de 65 % des attributions ont bénéficié à des locataires dont les revenus fiscaux sont inférieurs à 60 % du plafond de ressources du logement attribué, contre 60 % en 2015, et, comme l'année précédente, près de 32 % de ces attributions ont eu un taux d'effort net (déduction faite des APL reçues) supérieur à 30 %.

## → LE TAUX DE ROTATION DES LOCATAIRES

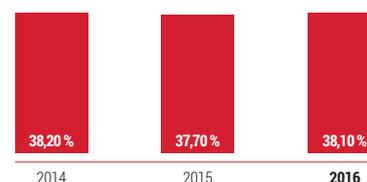
#### Le taux de rotation des locataires



Après une augmentation significative en 2015, le taux de fin de contrat redescend légèrement, en 2016, à 7,17 %. Retraité des ventes et des démolitions, le taux de rotation s'élève à 6,60 %, contre 6,68 % en 2015. Il varie de 5,82 % à Paris à 7,46 % dans les Yvelines.

## → LA PART DES LOCATAIRES BÉNÉFICIAIRE D'UNE AIDE AU LOGEMENT

#### Part des locataires bénéficiant d'une aide au logement



Le pourcentage de locataires de logements conventionnés bénéficiant de l'APL représente 38,1 %, soit 41 250 foyers. L'APL moyen reçu par ménage bénéficiaire est de 269 € par mois et représente en moyenne 45,8 % de la quittance.

## → LE SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ

En 2016, 3 053 locataires d'I3F étaient assujettis au SLS, soit 2,8 % des logements conventionnés, taux en légère baisse par rapport à 2014 et 2015. Le montant mensuel moyen de SLS s'est élevé à 140 € pour les dossiers complets.

## → LE TAUX DE RECOUVREMENT DES LOYERS

L'accueil de ménages de plus en plus paupérisés n'empêche pas la Société d'enregistrer une progression, pour la deuxième année consécutive, de son taux de recouvrement à 98,67 %.

L'intensification des actions de prévention des impayés avec la mise en place d'un nouveau métier de chargé de précontentieux, l'augmentation des aides aux ménages en difficulté consenties par

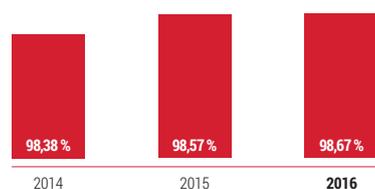
A2S, filiale d'Action Logement-Solendi, à hauteur de 612 k€ pour 354 familles bénéficiaires, et l'amélioration des relations avec les CAF pour le traitement des APL expliquent en grande partie cette amélioration.

Parallèlement, la Société a diminué de 8 % le nombre d'expulsions réalisées par rapport à 2015.

À fin décembre, les impayés des locataires en place représentent un solde de 45,4 M€, soit 0,6 mois de quittance mensuelle, celui des locataires résiliés s'élevant à 34,1 M€.

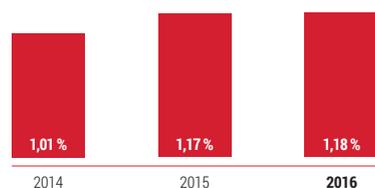
L'augmentation des montants dus par l'État au titre des recours gracieux pénalise le recouvrement de la Société (5,2 M€ contre 4,4 M€ fin 2015).

### Encaissements sur quittancement dans l'année



### → LE TAUX DE VACANCE LOGEMENTS

#### Taux de vacance (hors vacance technique)



Malgré l'impact sur l'ensemble de l'exercice de la réduction des délais de préavis en zone tendue, entrée en vigueur mi-2015, le taux de vacance (hors vacance technique) s'est maintenu à 1,18 %, contre 1,17 % en 2015. Par ailleurs, la vacance structurelle à trois mois reste très faible (0,18 % en décembre). Il est à noter que les trois départements de grande couronne présentent cependant un taux de vacance plus élevé, à hauteur de 1,43 %.

### → LE TAUX DE VACANCE PARKINGS

Le plan d'action pour réduire la vacance parkings porte ses fruits puisque la Société enregistre, pour la quatrième année consécutive, une baisse du taux de vacance, à 17,81 %.

La Société a en particulier monté un partenariat avec une start-up innovante pour mettre à disposition des places non louées, pour des durées d'une heure ou plus. Fin décembre, 295 places étaient ainsi dédiées à ce dispositif sur 23 sites.

### → LA MAÎTRISE DES CHARGES LOCATIVES

Les charges locatives 2015 récupérées en 2016 s'élèvent en moyenne, pour l'ensemble des logements régularisés d'I3F, à 27,3 € par m<sup>2</sup> de surface habitable et par an, soit en moyenne 1 715 € par logement.

Le ratio de charges au logement est en diminution de 1 % par rapport à l'année précédente, avec des charges de chauffage et d'eau qui diminuent respectivement de 4,0 % et 1,5 %. Le coût des prestations – entretien et nettoyage principalement – est quasiment stable (+ 0,8 %).

### → LA MESURE DE LA QUALITÉ DE SERVICE

Une enquête, réalisée en 2016 par téléphone auprès de plus de 7 000 locataires, montre que le taux de satisfaction des locataires nouveaux entrants gagne 1 point, à 92 %. Le taux de satisfaction sur la propreté du logement progresse, à 85 %, ainsi que celui sur l'état général des parties communes et des espaces extérieurs, à 89 %, alors que le taux de satisfaction sur la propreté des parties communes reste stable, à 83 %.

En 2017, une nouvelle enquête de satisfaction sera réalisée via le support Internet auprès de l'ensemble des locataires 3F.

### Se donner les moyens de réussir

#### → LES EFFECTIFS

Au 31 décembre 2016, I3F compte 2 327 collaborateurs, dont 2 133 en CDI, le personnel de proximité représentant 46,4 % des effectifs. Le personnel féminin se révèle majoritaire avec 1 244 salariées, soit 53,4 % de l'effectif total.

#### Les recrutements

Le nombre de recrutements reste, en 2016, très élevé au sein d'I3F, avec 524 nouveaux salariés, dont 174 en CDI. Parmi les embauches, 147 concernent des personnes de moins de 25 ans, et 30 des salariés de 50 ans et plus, soit 36,6 % du total. Par ailleurs, 13 embauches dans le cadre des emplois d'avenir ont été réalisées. Sur les six années du projet d'entreprise, I3F a ainsi créé 445 postes, soit une progression de 18 % des effectifs.

#### La formation

Plus de 29 950 heures ont été consacrées à la formation, permettant ainsi le développement des compétences individuelles et collectives des collaborateurs.

En 2016, 44,2 % des heures de formation ont porté sur le domaine de la sécurité, 20,4 % sur les outils informatiques, 19,6 % sur la gestion locative. Les autres domaines de formation sont la communication, le management, la maîtrise d'ouvrage ou encore les fonctions transversales (RH, achats, assurances, juridique, finance). Sur la durée du projet d'entreprise 2011-2016, I3F a financé et délivré plus de 153 000 heures de formation au profit de ses collaborateurs.

#### L'égalité professionnelle entre les femmes et hommes

La représentation des femmes en CDI dans la population des chefs de service, directeurs et mandataires sociaux atteint 37 %, et 27 % dans le top management (pour les seuls directeurs et mandataires sociaux).

#### 1.1.2. Évolution prévisible et perspectives d'avenir

La stratégie de croissance du développement et d'amplification de l'amélioration énergétique du parc visée par le Groupe concernera en premier lieu I3F. La Société prendra une place majeure dans le Plan de relance de 3F soutenu par Action Logement. À ce titre, I3F prévoit de lancer la réhabilitation thermique de 8 150 logements supplémentaires d'ici à fin 2018, dont 3 400 inscrits dans le budget

en 2017, et de construire 500 logements neufs supplémentaires dès 2017 (sur un total de 1 200 au titre du Plan de relance sur la période 2017-2018).

Au total, l'objectif de 2017 porte sur 4 200 logements locatifs pour les engagements fonciers et sur plus de 3 800 mises en chantier. La production nouvelle donnera une priorité à la maîtrise d'ouvrage directe et à des produits respectueux de l'environnement, et plus économes en énergie, pour rendre plus légère la quittance des habitants.

Les projets du NPNRU démarrent avec, en 2017, une intensification des relogements préparant les démolitions à venir et le démarrage de premières opérations à Garges-lès-Gonesse et Aulnay-Sous-Bois. Les déconstructions de patrimoine obsolète sur fonds propres se poursuivront avec en particulier l'engagement de démolitions à Clamart.

L'excellence de la gestion reste également une préoccupation majeure et les objectifs de gestion locative visent la poursuite de la diminution de la vacance constatée ces derniers mois, ainsi que le maintien du taux de recouvrement au bon niveau confirmé en 2016.

Sur le plan financier, les résultats resteront solides en 2017, malgré une nouvelle diminution prévue de l'autofinancement (- 2 points environ pour l'autofinancement courant, après - 3 points en 2016). En effet, les loyers, uniquement portés par les nouveaux logements en l'absence d'inflation (pas d'augmentation générale au 1<sup>er</sup> janvier 2017, après + 0,02 % au 1<sup>er</sup> janvier 2016), progresseront bien moins que les charges.

L'évolution des charges reflète en particulier les moyens importants alloués à la maintenance du parc et aux équipes pour accroître la qualité du service rendu aux locataires, renforcer la sécurité, réduire la vacance et accompagner le développement de I3F.

Elle traduit aussi le poids des taxes et prélèvements – qu'il s'agisse des impôts fonciers ou des cotisations CGLLS destinées à financer le FNAP. L'augmentation de la pression fiscale et le désengagement de l'État du financement du logement social constituent d'ailleurs des points de préoccupation pour l'avenir.

Enfin, l'endettement de la Société est naturellement accru par les nouvelles opérations et par l'effort constant d'amélioration du patrimoine. Malgré les taux financiers restés bas, les annuités d'emprunts augmentent plus sensiblement en 2017.

L'activité de vente aux locataires, qui s'est consolidée en 2016, sera intensifiée en 2017, pour amener un flux financier déterminant pour l'atteinte des objectifs stratégiques.

### 1.1.3. Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Aucun événement important n'est survenu entre la date de la clôture de l'exercice et la date d'établissement du présent rapport.

## 1.2. Filiales et participations

Le tableau des filiales et participations est annexé au bilan. Concernant les filiales et participations, il est apporté les précisions suivantes.

### 1.2.1. Prise de participations et prise de contrôle (à la clôture de l'exercice)

Au cours de cet exercice social, pour soutenir l'effort de restructuration et d'investissement de sa filiale IMP, I3F a sous-

crit 131 234 actions nouvelles de cette Société en janvier 2016 pour un montant de 2 000 006 €. Le capital d'IMP s'élève ainsi à 15 505 191,24 € au 31 décembre 2016, la participation d'I3F dans cette Société étant portée à 89,46 % contre 87,90 % au 31 décembre 2015.

De même, la filiale RSF a augmenté son capital de 5 400 000 €, montant souscrit par I3F en octobre 2016, soit 540 000 actions nouvelles. Le capital de RSF s'élève ainsi à 45 483 520 € au 31 décembre 2016, la participation d'I3F dans cette Société étant portée à 73,60 % contre 70,04 % au 31 décembre 2015.

Par ailleurs, poursuivant la restructuration de son patrimoine au plus près des territoires, Immobilière 3F a cédé en juin 2016 à Immobilière Podeliha un ensemble de 517 logements situés dans les départements du Maine-et-Loire, de la Loire-Atlantique et du Morbihan. Après reprise des capitaux d'emprunts restant dus et compte tenu d'une soulte en numéraire de 7 335 390 €, I3F a souscrit à ce titre une augmentation de capital d'IP de 5 076 179 €, soit 10 152 358 actions nouvelles. Le capital d'Immobilière Podeliha s'élève ainsi à 6 903 650 € au 31 décembre 2016, la participation d'Immobilière 3F dans cette Société étant portée à 98,75 % contre 95,27 % au 31 décembre 2015.

Les trois sociétés SA d'HLM des Deux-Sèvres et de la Région, Atlantic Aménagement et SA d'HLM de Poitiers ont fusionné en 2016, la SA d'HLM des Deux-Sèvres et de la Région, société absorbante des deux précédentes, étant renommée SA d'HLM Immobilière Atlantic Aménagement (IAA).

Selon les parités d'échange de ces deux opérations de fusion, I3F s'est vu attribuer 83 597 actions nouvelles d'IAA, cinq actions ayant par la suite été cédées ou prêtées par I3F. Le capital d'IAA s'établit ainsi à 18 252 619 € au 31 décembre 2016, la participation d'I3F dans cette Société s'élevant à 81,53 %, contre 99,61 % détenu au 31 décembre 2015 dans la seule Société SA d'HLM des Deux-Sèvres et de la Région.

### 1.2.2. Activité et résultats des filiales et des sociétés contrôlées

#### Liste des filiales et/ou sociétés contrôlées

Au 31 décembre 2016, le périmètre de consolidation du Groupe ayant pour société consolidante I3F comprend toutes les sociétés filiales contrôlées, présentées en première partie de ce rapport au point 1.2. – Périmètre de consolidation.

#### Analyse de l'activité et des résultats des filiales et/ou sociétés contrôlées par branche d'activité

→ EST HABITAT CONSTRUCTION (EHC)

#### Synthèse chiffrée

Patrimoine géré au 31 décembre 2016: 4 598 dont 3 942 logements et foyers gérés directement<sup>(4)</sup>: 2 726 logements dans le département de Meurthe-et-Moselle (54), 1 190 logements en Moselle (57) et 26 logements dans les Vosges.

- Effectif administratif : 29 CDI
- Personnel de proximité : 6 CDI
- 94 logements mis en chantier
- 54 logements entrés en gestion
- 24 ventes réalisées
- Taux de recouvrement : 97,49 %

(4) 637 foyers gérés par des gestionnaires et 19 commerces.

- Taux de vacance des logements : 1,87 %
- Taux de rotation : 17,58 %
- 47,50 % des locataires du parc conventionné perçoivent une aide au logement
- 782 candidatures acceptées, dont 53 demandes d'échange de logements
- Chiffre d'affaires : 27,6 M€
- Loyers : 24,39 K€
- Autofinancement net : 2,3 M€, soit 9,5 % des loyers
- Résultat net : 5 303 k€
- Annuités et produits financiers rapportés aux loyers : 48,30 %
- 15,20 M€ de dépenses d'investissement

#### Faits marquants

- Accélération du plan des réhabilitations énergétiques du patrimoine
- Diminution de la vacance des logements familiaux

#### Gestion du patrimoine

Le taux de recouvrement s'est légèrement dégradé (97,49 % contre 97,92 % en 2015). Les actions visant à améliorer l'attractivité des parkings et à adapter les prix de location à ceux du marché ont permis de stabiliser le taux de vacance des parkings (30,32 % contre 30,29 % en 2015). Celui des logements a fortement diminué (1,87 % contre 2,02 %), cette amélioration étant le résultat de la réorganisation de la gérance, mais aussi celui de l'engagement des collaborateurs à s'adapter à un marché qui se détend et aux évolutions législatives et administratives (gestion du dossier unique, traitement idéal des demandes APL et diagnostics techniques).

#### Entretien et rénovation du patrimoine

Près de 2,50 M€ ont été investis pour les réhabilitations, le remplacement de radiateurs, le ravalement de façades, les peintures des parties communes et le remplacement des boîtes aux lettres.

#### Développement du patrimoine

L'activité de production a vu la mise en chantier de 94 logements et la signature de 64 engagements fonciers. Par ailleurs, 54 logements neufs ont été mis en service.

#### Vente de logements

Vingt-quatre actes authentiques et 13 promesses de vente ont été signés, soit 139 ventes depuis 2009.

→ IMMOBILIÈRE 3F ALSACE (IAL)

#### Synthèse chiffrée

**Patrimoine géré au 31 décembre 2016 :** 4 176 logements, dont 2 507 logements dans le Bas-Rhin et 1 669 dans le Haut-Rhin.

- Effectif administratif : 23 CDI
- Personnel de proximité : 31 CDI
- 94 demandes de financement
- 76 logements entrés en gestion
- 15 actes authentiques et 19 promesses de vente
- Taux de recouvrement : 97,74 %
- Taux de vacance des logements : 2,37 %
- Taux de rotation : 14,37 %
- 53,50 % des locataires perçoivent une aide au logement
- 704 candidatures acceptées, dont 66 demandes d'échange de logement
- Chiffre d'affaires : 28,26 M€
- Loyers : 22,95 M€
- Autofinancement net : 1,30 M€, soit 5,80 % des loyers

- Résultat net : 2,70 M€
- Annuités financières rapportées aux loyers : 55,10 %
- 8,90 M€ de dépenses d'investissement

#### Faits marquants

- Accélération du plan des réhabilitations énergétiques du patrimoine
- Diminution de la vacance des logements familiaux

#### Gestion du patrimoine

Le taux de recouvrement s'est légèrement dégradé (97,74 % contre 98,48 en 2015). Le taux de vacance a diminué à 2,37 % contre 3,10 % en 2015.

#### Entretien et rénovation du patrimoine

Près de 2,70 M€ ont été investis pour les réhabilitations, le remplacement de chaudières, l'amélioration thermique, le renforcement de garde-corps et le remplacement de fenêtres.

#### Développement du patrimoine

L'activité de production a vu la signature de 83 engagements fonciers et 94 demandes de financement ont été déposées auprès des délégataires. Par ailleurs, 76 logements ont été mis en service.

#### Vente de logements

Le dispositif de vente aux occupants continue de dégager une trésorerie suffisante pour maintenir un rythme de développement soutenu. Dix-neuf promesses de vente et 15 actes authentiques ont été signés, soit 83 ventes depuis 2012.

→ IMMOBILIÈRE NORD-ARTOIS (INA)

#### Synthèse chiffrée

**Patrimoine géré au 31 décembre 2016 :** 4 724 lots, dont 4 702 logements répartis dans les départements de l'Aisne (126 logements), du Nord (3 361 logements), du Pas-de-Calais (824 logements) et de la Somme (391 logements).

- Effectif administratif : 28 CDI
- Personnel de proximité : 31 CDI
- 87 logements mis en chantier
- 94 logements entrés en gestion
- 25 ventes réalisées
- Taux de recouvrement : 98,84 %
- Taux de vacance des logements : 0,70 %
- Taux de rotation : 11,94 %
- 57 % des locataires perçoivent une aide au logement
- 707 candidatures acceptées
- Chiffre d'affaires : 29,32 M€
- Loyers : 23,30 M€
- Autofinancement net : 3,70 M€, soit 15,90 % des loyers
- Résultat net : 6,22 M€
- Annuités financières rapportées aux loyers : 40,80 %
- 19,90 M€ de dépenses d'investissement

#### Faits marquants

- Première implantation sur le territoire des Weppes, secteur de la Métropole européenne de Lille en déficit de logements sociaux, avec la livraison de 30 logements à Wavrin (59)
- Lancement de l'ordre de service de la réhabilitation de la deuxième tranche de la résidence du Pont-de-Bois à Villeneuve-d'Ascq (59)
- Inauguration de 49 logements à Tourcoing (59)

### Gestion du patrimoine

Le taux de rotation est en hausse (11,94 %). La vacance des logements a diminué (0,70 % contre 0,90 % en 2015). Les actions commerciales, déployées sur certains parkings, ont permis de confirmer la baisse de la vacance (21,46 % contre 21,76 % en 2015). Enfin, le recouvrement des loyers a atteint 98,84 %.

### Entretien et rénovation du patrimoine

Près de 3 M€ ont été investis pour l'entretien et l'amélioration du patrimoine (rénovation de ventilation mécanique contrôlée, remplacement de fenêtres, sécurisation des halls, remplacement de chaudières...).

### Développement du patrimoine

Avec 276 logements en engagements fonciers et 87 logements mis en chantier, l'activité de production a augmenté. Quatre-vingt-quatorze nouveaux logements ont été livrés.

### Vente de logements

Trente promesses de vente et 25 actes authentiques ont été signés, soit 177 ventes depuis 2009. Ces résultats ont permis de dégager 2,5 M€ net.

→ IMMOBILIÈRE BASSE SEINE (IBS)

### Synthèse chiffrée

**Patrimoine géré au 31 décembre 2016 :** 14 024 lots, dont 13 839 logements répartis dans les départements de la Seine-Maritime (12 004 logements), de l'Eure (1 470 logements) et du Calvados (365 logements).

- Effectif administratif : 72 CDI
- Personnel de proximité : 101 CDI
- 100 logements mis en chantier
- 345 logements entrés en gestion
- 69 ventes réalisées
- Taux de recouvrement : 98,39 %
- Taux de vacance des logements : 2,85 %
- Taux de rotation : 13,32 %
- 53,40 % des locataires perçoivent une aide au logement
- 2 077 candidatures acceptées
- Chiffre d'affaires : 79,80 M€
- Loyers : 63,10 M€
- Autofinancement net : 4,96 M€, soit 7,90 % des loyers
- Résultat net : 9,60 M€
- Annuités financières rapportées aux loyers : 38,70 %
- 34,50 M€ de dépenses d'investissement

### Faits marquants

- Attribution en juin d'un marché portant sur la construction à Bretteville-sur-Odon d'une première résidence Bepos
- Vente des huit premiers logements en accession sociale à la propriété (livraison des dix pavillons prévue en 2017)
- Signature d'un avenant au contrat avec la société Cram pour l'exploitation du réseau de chaleur du Ramponneau à Fécamp (baisse de 25 % des charges de chauffage des 1 000 locataires à conditions météorologiques équivalentes)
- Test par 25 gardiens de la réalisation d'état des lieux sur tablettes digitales avec le logiciel Ellipso

### Gestion du patrimoine

Dans un contexte de concurrence croissante, la vacance a augmenté pour atteindre 2,85 %. Le taux de vacance des parkings a diminué à 23,31 %, soit une baisse de 10 points en cinq ans. Le taux de recouvrement (98,39 % contre 97,92 % en 2015) s'est amélioré, grâce notamment au renforcement des moyens consacrés au pré-contentieux et au traitement des locataires résiliés.

### Entretien et rénovation du patrimoine

Deux cent quatre-vingts logements ont bénéficié de travaux de réhabilitation comprenant systématiquement une dimension énergétique. En particulier, Immobilière Basse Seine a réceptionné une première réhabilitation au niveau « Bâtiment basse consommation » sur l'agglomération havraise (80 logements de la Résidence du Calvaire à Harfleur).

### Développement du patrimoine

L'activité de production a vu la signature de 176 logements en engagements fonciers. Les mises en chantier ont concerné 100 logements et 205 logements ont été livrés, ainsi qu'un foyer de 140 logements.

### Renouvellement urbain

L'année a été marquée par la livraison des deux dernières opérations de construction réalisées dans le cadre de l'Anru 1 : les 140 logements du foyer Brindeau cédé à Résidence Sociale de France et les 37 logements de la résidence La Boucane en centre-ville de Fécamp.

### Vente de logements

Soixante-dix-neuf promesses de vente et 69 actes authentiques ont été signés. Depuis 2009, 528 logements ont été vendus.

→ IMMOBILIÈRE CENTRE LOIRE (ICL)

### Synthèse chiffrée

**Patrimoine géré au 31 décembre 2016 :** 11 884 lots (y compris 56 logements-foyers), dont 5 995 logements dans le département du Loir-et-Cher et 4 132 dans le Loiret.

- Effectif administratif : 75 CDI
- Personnel de proximité : 72 CDI
- 176 logements mis en chantier
- 351 logements entrés en gestion
- 54 ventes réalisées
- Taux de recouvrement : 97,84 %
- Taux de vacance des logements : 3,64 %
- Taux de rotation : 13,82 %
- 54 % des locataires perçoivent une aide au logement
- 1 810 candidatures de locataires acceptées
- Chiffre d'affaires : 66,6 M€
- Loyers : 52,5 M€
- Autofinancement net : 4,2 M€, soit 8 % des loyers
- Résultat net : 8,3 M€
- Annuités financières rapportées aux loyers : 45,50 %
- 35,40 M€ de dépenses d'investissement

### Faits marquants 2016

- Livraison de 351 logements neufs
- Déploiement d'une communication numérique à destination des locataires : relance SMS, application smartphone pour paiement en ligne
- Réalisation d'une enquête sur la qualité de vie au travail auprès de l'ensemble des collaborateurs

### Gestion du patrimoine

Le taux de vacance est de 3,64 %. Le taux de rotation est de 13,82 % et 1 467 logements ont été libérés. Le taux de recouvrement est proche de l'objectif (98 %), grâce aux efforts soutenus des équipes de gestion locative dans la lutte contre les impayés. Dix familles ont été relogées dans le cadre du dispositif « Vivre en région ». Quarante-deux logements font l'objet d'un bail glissant et 154 baux associatifs sont en cours.

### Entretien et amélioration du patrimoine

- Blois : livraison de 99 logements
- Vendôme : livraison de 34 logements
- Fleury-les-Aubrais : fin des travaux de rénovation des halls et de modernisation des ascenseurs
- Beauce-la-Romaine : isolation des façades par l'extérieur
- Mer et Montargis : réfection de l'isolation et de l'étanchéité des terrasses
- Remplacement de 252 chaudières par des chaudières à condensation

### Renouvellement urbain

À Blois, le programme de démolition, soit 975 logements, est entièrement réalisé. La reconstitution de l'offre atteint 86 %, avec 530 logements livrés et 84 logements mis en chantier. Le programme de réhabilitation et de résidentialisation des 1 074 logements est achevé, tout comme pour les 206 logements de Romorantin.

### Développement du patrimoine

Les engagements fonciers concernent 154 logements. Deux cent un agréments ont été obtenus, 176 logements ont été mis en chantier et 351 logements ont été mis en exploitation.

### Vente de logements

Cinquante-huit promesses de vente et 54 actes authentiques ont été signés. Depuis 2009, 428 logements ont été vendus.

→ IMMOBILIÈRE PODELIHA

### Synthèse chiffrée

**Patrimoine géré au 31 décembre 2016 :** 20 698 lots, dont 19 950 logements dans les départements du Maine-et-Loire (19 694 logements), de la Sarthe (43 logements), de la Vendée (97 logements), de la Loire-Atlantique (100 logements), du Morbihan (16 logements) et 55 logements gérés pour le compte de tiers.

- Effectif administratif : 191 CDI
- Ouvriers de régie + personnel de proximité : 112 CDI
- 478 logements mis en chantier
- 545 logements entrés en gestion
- 85 ventes réalisées
- Taux de recouvrement : 98,19 %
- Taux de vacance des logements : 4,45 %
- Taux de rotation : 12,19 %
- 52 % des locataires perçoivent une aide au logement
- 3 917 logements attribués
- Chiffre d'affaires : 114 M€
- Loyers : 88 M€
- Autofinancement net : 11 M€, soit 12,50 % des loyers
- Résultat net : 13,20 M€
- Annuités financières rapportées aux loyers : 39,60 %
- 68,40 M€ (hors rachat 3F) de dépenses d'investissement

### Faits marquants

- Livraison du 20 000<sup>e</sup> logement avec l'opération des Cornalines à Angers (54 logements)
- Reprise du patrimoine de 3F (517 lots) en Maine-et-Loire, Loire-Atlantique et Morbihan
- Forum social avec la participation des Habitants solidaires
- Renouvellement de la certification ISO 50001
- Le 1<sup>er</sup> prix régional dans la catégorie « innovation architecturale et environnementale » pour le projet à énergie positive des Héliades à Angers, labellisé BiodiverCity®
- Le 1<sup>er</sup> prix de l'innovation et des services aux habitants en régions avec le dispositif d'Habitants solidaires

### Gestion du patrimoine

Le taux de rotation est stable à 12,19 %, tout comme le taux de recouvrement à 98,19 %. Dans un contexte détendu, l'attention est portée sur la vacance des logements qui s'établit à 4,45 % et fait l'objet d'un plan d'action spécifique. La vacance des parkings est de 30,39 %.

### Entretien et rénovation du patrimoine

Plus de 26 M€ ont été investis pour l'entretien et la rénovation du patrimoine. En réhabilitation, 140 logements ont été livrés, dont une opération de 64 logements aux Ponts-de-Cé, et 171 logements ont été lancés, dont une opération de 92 logements à Angers. Le plan stratégique énergétique 2016-2018 de 9 M€, visant à ramener 996 logements en classe C (au minimum), a représenté 2,70 M€ pour 244 logements.

### Développement du patrimoine

L'activité de production a vu la signature de 651 logements en engagements fonciers. Les mises en chantier ont concerné 478 logements et 545 logements ont été livrés. On notera le lancement de deux résidences étudiantes à Nantes (144 logements) et Saint-Sylvain-d'Anjou (45 logements), la livraison d'une opération de 64 logements à Angers et une résidence étudiante Viv@ppart' de 12 logements connectée avec le Home book system® (vue des consommations individuelles d'énergie, partage d'informations entre voisins et avec le bailleur).

### Renouvellement urbain

Deux programmes financés par l'Anru (PNRU 1) ont été livrés (51 logements), un chantier est en cours (six logements) et les études de faisabilité ont été menées pour les quartiers de Belle-Beille et de Monplaisir à Angers (NPRU 2) pour la démolition de 259 logements et la réhabilitation de 967 logements. En partenariat avec les EPCI ont été rédigés les plans partenariaux de gestion de la demande, les conventions d'équilibre territorial et les chartes de relogement (en cours d'adoption).

### Vente de logements

Quatre-vingt-cinq logements ont été vendus, conformément à l'objectif de la Société.

→ IMMOBILIÈRE RHÔNE-ALPES (IRA)

### Synthèse chiffrée

**Patrimoine géré au 31 décembre 2016 :** 18 663 lots, dont 18 447 logements répartis dans les départements de l'Ain (138 logements), de l'Isère (2 400 logements), de la Loire (4 207 logements), de la Saône-et-Loire (10 logements), de la Haute-Savoie (661 logements), de la Savoie (50 logements) et du Rhône (10 981 logements)

- Effectif administratif : 135 CDI
- Personnel de proximité : 125 CDI
- 569 logements mis en chantier
- 319 logements entrés en gestion
- 126 ventes réalisées
- Taux de recouvrement : 98,43 %
- Taux de vacance des logements : 1,53 %
- Taux de rotation : 10,70 %
- 50,90 % des locataires perçoivent une aide au logement
- 2 180 logements attribués
- Chiffre d'affaires : 107 M€
- Loyers : 88,30 M€
- Autofinancement net : 7,60 M€, soit 8,60 % des loyers quittancés
- Résultat net : 20 M€
- Annuités financières rapportées aux loyers : 46,50 %
- 97,80 M€ de dépenses d'investissement

#### Faits marquants

- Transfert à IMED du patrimoine situé dans les Hautes-Alpes, soit 359 logements
- Signature d'engagements fonciers pour la production de 583 logements, dont 230 dans le sillon alpin
- Déménagement et regroupement des équipes du siège et des antennes de gestion de Lyon dans des locaux neufs, dans le 7<sup>e</sup> arrondissement de Lyon

#### Gestion du patrimoine

La vacance des logements est de 1,53 %, le taux étant très variable selon les territoires et la tension de leur marché immobilier. Le taux de recouvrement augmente à 98,43 %. L'impayé des locataires en place représente 4,60 M€. La vacance des parkings est de 24,52 %, soit 2 632 stationnements vacants par mois en moyenne.

#### Entretien et amélioration du patrimoine

Les travaux de réhabilitation de 864 logements se sont achevés ou étaient en cours. Plus de 1 400 logements ont bénéficié de travaux concourant à l'amélioration de leur étiquette énergétique. Des interventions sur les parties communes et espaces extérieurs ont amélioré l'accessibilité de 642 logements. De nouveaux contrats d'achat de gaz et d'électricité ont été signés avec tarif fixe sur trois ans.

#### Développement du patrimoine

L'activité de construction reste soutenue avec la mise en chantier de 569 logements. Les antennes ont mis en location 319 logements dans tous les territoires de développement.

#### Renouvellement urbain

À Givors, les travaux de résidentialisation des Étoiles ont été engagés (76 logements). Les interventions sur le patrimoine de Villefontaine se sont achevées avec la fin des travaux de réhabilitation de La Frênaie (121 logements). Les protocoles de préfiguration des opérations du PNRU 2 ont été finalisés pour cinq résidences (296 logements) à Villefontaine et L'Isle-d'Abeau (38), à Lyon 8<sup>e</sup> et Villefranche-Gleizé (69).

#### Vente de logements

L'activité de vente a enregistré des résultats en hausse : 126 actes authentiques et 134 promesses de vente ont été signés. Le stock à la vente compte 941 logements répartis sur 64 programmes.

→ LA RÉSIDENCE URBAINE DE FRANCE (RUF)

#### Synthèse chiffrée

**Patrimoine géré au 31 décembre 2016 en Seine-et-Marne :**  
6 757 lots, dont 6 744 logements et 13 commerces.

- Effectif administratif : 37 CDI
- Personnel de proximité : 51 CDI (dont une employée d'immeuble)
- 351 logements mis en chantier
- 225 logements entrés en gestion
- 30 ventes réalisées
- Taux de recouvrement : 98,50 %
- Taux de vacance des logements : 0,83 %
- Taux de rotation : 7,45 %
- 43 % des locataires du parc conventionné perçoivent une aide au logement
- 715 candidatures acceptées, dont trois attributions dans le cadre du dispositif « Un logement adapté à tous »
- Chiffre d'affaires : 46,60 M€
- Loyers : 37,50 M€
- Autofinancement net : 3,90 M€, soit 10,40 % des loyers
- Résultat net : 10 M€
- Annuités et produits financiers rapportés aux loyers : 48,90 %
- 76 M€ de dépenses d'investissement

#### Faits marquants

- Désignation de la RUF pour reprendre 738 logements de la société Opievoy à Meaux et Torcy
- Mobilité résidentielle soutenue (12 % des attributions)
- Équipement des gardiens en tablettes pour la réalisation des états des lieux dématérialisés
- Mise en œuvre d'une conciergerie numérique (webinage) pour accompagner la réhabilitation de Coulommiers

#### Gestion du patrimoine

Grâce aux actions visant à améliorer l'attractivité des parkings et à adapter les prix de location à ceux du marché, le taux de vacance des parkings a diminué (24,08 % contre 24,90 % en 2015). Celui des logements est stable à 0,83 %. Le taux de recouvrement s'est amélioré (98,50 % contre 97,94 % en 2015), grâce à un haut niveau d'accompagnement social et à des actions précontentieuses permettant de traiter les impayés le plus en amont.

#### Entretien et rénovation du patrimoine

Près de 8 M€ ont été investis pour les travaux d'amélioration (dont la réhabilitation de Gretz-Armainvilliers).

#### Développement du patrimoine

L'intensification de la production s'est traduite par la mise en chantier de 351 logements, le dépôt de demandes de financement de 319 logements et la signature de 406 engagements fonciers. Par ailleurs, 202 logements neufs ont été mis en service et 23 logements acquis à Vaires-sur-Marne auprès d'un bailleur social. Une première opération de 12 logements en accession en PSLA a été engagée à Chessy.

#### Vente de logements

Trente actes authentiques ont été signés, ainsi que 37 promesses de vente, ce qui porte à 298 le nombre de ventes depuis 2009, soit 6,4 % du patrimoine.

→ IMMOBILIÈRE ATLANTIC AMÉNAGEMENT (IAA)

### Synthèse chiffrée

**Patrimoine géré au 31 décembre 2016** : 15 154 logements et 486 équivalents-logements foyers et 66 commerces.

- Effectif administratif : 166 CDI
- Personnel de proximité : 56 CDI
- 460 logements mis en chantier
- 226 logements entrés en gestion
- 173 logements gérés dans le cadre de mandats de gestion
- 34 ventes réalisées
- Taux de recouvrement : 99,25 %
- Taux de vacance des logements : 0,50 %
- Taux de rotation : 11,76 %
- 54 % des locataires perçoivent une aide au logement
- 1 743 candidatures acceptées (dont 20 dans le cadre d'un mandat de gestion)
- Chiffre d'affaires : 84,1 M€
- Loyers : 71,013 M€
- Autofinancement net : 8,10 M€, soit 11,40 % des loyers
- Résultat net : 9,80 M€
- Annuités financières rapportées aux loyers : 37,60 %
- 42,20 M€ de dépenses d'investissement

### Faits marquants

- Fusion des 3 ESH de la région Poitou-Charentes pour devenir IAA
- Intégration progressive de La Melloise en vue de la fusion en juin 2017 (mise en conformité des procédures, des logiciels, plan comptable...)
- Rachat de 285 logements situés en Charente-Maritime à I3F
- Programmation de 488 logements, dont 140 en Gironde
- Mise en place du plan de vente comprenant 974 logements
- Audit de labellisation HSS+
- Audit de certification Qualibail
- Maîtrise des indicateurs sur la vacance et les impayés

### Gestion du patrimoine

La perte financière globale (loyers + charges) a augmenté de 8,60 % par rapport à 2015. Les pertes dues au stationnement représentent 19 % de la perte globale. Le taux de vacance des logements est de 0,50 % et le taux de vacance des parkings est de 24,21 %.

### Entretien et rénovation du patrimoine

Près de 20,10 M€ ont été investis pour l'entretien et l'amélioration du patrimoine : 3,60 M€ au titre des travaux sur état des lieux, 1,30 M€ au titre de l'adaptabilité des logements au handicap et près de 15,50 M€ au titre des GE/RC et contrats d'entretien.

### Développement du patrimoine

L'activité de production a vu la signature de 494 logements en engagements fonciers. Les mises en chantier ont concerné 460 logements et 226 logements ont été livrés.

→ IMMOBILIÈRE MIDI-PYRÉNÉES (IMP)

### Synthèse chiffrée

**Patrimoine géré au 31 décembre 2016** : 2 293 logements (2 230 en 2015), dont 1 422 dans le département du Tarn et 871 dans celui de la Haute-Garonne.

- Effectif : 32 CDI, dont 20 administratifs et 12 personnels de proximité
- 192 logements mis en chantier

- 177 logements entrés en gestion
- 11 ventes réalisées
- Taux de recouvrement : 98,22 %
- Taux de vacance des logements : 6,05 %
- Taux de rotation : 11,41 %
- 68,10 % des locataires perçoivent une aide au logement
- 538 candidatures acceptées
- Chiffre d'affaires : 11 246 K€
- Loyers : 9 290 k€
- Autofinancement net : 485 k€, soit 5,2 % des loyers
- Résultat net : 695 k€
- Annuités financières rapportées aux loyers : 47 %
- 23,40 M€ de dépenses d'investissement

### Faits marquants

- Inauguration du volet n° 4 du projet Regards & Mémoires autour du renouvellement urbain d'Aussillon
- Embauche en CDI d'une assistante commerciale et d'un gestionnaire d'immeuble
- Mise en place du projet Ideal permettant une ouverture plus rapide des droits à l'APL pour les nouveaux locataires

### Gestion du patrimoine

Le taux de vacance annuel (6,05 %) diminue très légèrement par rapport à 2015. Le taux de rotation est en nette progression (11,41 %). Le taux de recouvrement (98,22 %) reflète l'effort accompli auprès des locataires, malgré la baisse des niveaux de ressources.

### Entretien et amélioration du patrimoine

Des travaux d'amélioration du patrimoine ont été réalisés à hauteur de 2 156 k€. Ils ont porté notamment sur :

- la construction d'un espace d'accueil gardien à Toulouse, dans le cadre d'un programme comprenant 45 logements ;
- la résidentialisation d'un programme de 52 logements à Léguevin ;
- la réhabilitation de l'ensemble d'immeubles Les Platanes (26 logements) à Mazamet, avec plus particulièrement le remplacement des chaudières, la réhabilitation thermique, la réfection électrique et l'isolation des bâtiments. Ces travaux ont amélioré de façon importante le confort dans les logements.

Il a également été réalisé pour 22 280 € de travaux pour le maintien à domicile des personnes âgées en perte d'autonomie ou en situation d'handicap dans 13 logements. De façon globale, ces travaux s'inscrivent dans la politique de développement durable, enjeu majeur du Groupe.

### Développement du patrimoine

Mise en chantier de 11 programmes (192 logements), soit 8,37 % de son patrimoine, dont 128 logements sur l'aire urbaine toulousaine et 64 logements dans le Tarn. Parallèlement, 177 logements ont été mis en exploitation. L'activité de construction reste soutenue avec des engagements fonciers portant sur 15 opérations (222 logements), dont 96 logements dans quatre nouvelles communes.

### Renouvellement urbain

Les travaux de démolition de 172 logements démarrés en 2015 se sont poursuivis. Soixante-quatre seront effectivement démolis en 2017. En parallèle, les ordres de service pour la reconstruction de 40 logements à Aussillon ont été donnés.

### Vente de logements

Onze actes authentiques et huit promesses de vente ont été signés, soit 101 logements vendus depuis 2009.

→ IMMOBILIÈRE MÉDITERRANÉE (IMED)

### Synthèse chiffrée

**Patrimoine géré au 31 décembre 2016 :** 5 831<sup>(5)</sup> lots, dont 5 814 logements dans les départements de l'Aude (119 logements), du Var (328 logements), des Bouches-du-Rhône (870 logements), du Gard (115 logements), des Hautes-Alpes (387 logements), de l'Hérault (399 logements), des Pyrénées-Orientales (772 logements) et des Alpes-Maritimes (2 824 lots).

- Effectif administratif : 38 CDI
- Personnel de proximité : 24 CDI
- 502 logements mis en chantier
- 457 logements entrés en gestion (hors transfert)
- 24 ventes réalisées
- Taux de recouvrement : 97,56 %
- Taux de vacance des logements : 1,07 %
- Taux de rotation : 9,93 %
- 51,30 % des locataires perçoivent une aide au logement
- 1 086 candidatures acceptées, dont 57 mutations
- Chiffre d'affaires : 31,05 M€
- Loyers : 25,40 M€
- Autofinancement net : 2,70 M€, soit 10,60 % des loyers quittancés
- Résultat net : 3,70 M€
- Annuités financières rapportées aux loyers : 50,60 %
- 72,60 M€ de dépenses d'investissement

### Faits marquants

- Création d'un poste de responsable gestion du personnel (RGP)
- Création d'un poste de responsable des ventes (patrimoine et ventes en neuf)
- Création d'un poste de développeur foncier
- Mise en place du comité d'entreprise IMED
- Reprise du patrimoine d'I3F et d'IRA dans le département des Hautes-Alpes
- Démarrage des chantiers en accession à la propriété et de la commercialisation des logements

### Gestion du patrimoine

Le taux de recouvrement annuel s'établit à 97,56 %, en baisse par rapport à 2015 (99 %). Cette évolution résulte du rattrapage de quatre années de régularisation des charges locatives (2012 à 2015). Ces régularisations, souvent débitrices, ont généré la mise en place de plans d'apurement au-delà de l'année. Le taux de vacance diminue à 1,07 %, le territoire sur lequel intervient IMED reste en tension locative à l'exception du Roussillon et des Hautes-Alpes. La rotation locative est restée stable à 9,93 % (pour 10,14 % en 2015).

### Développement du patrimoine

Le patrimoine géré a augmenté de 816 logements, pour s'établir à 5 814 logements et foyers, en raison de la livraison de 326 logements neufs, de l'acquisition de 510 logements et de la vente de 28 logements à des locataires, dont quatre pour compte de tiers. Cinq cent deux logements ont été mis en chantier.

### Entretien et amélioration du patrimoine

5,60 M€ ont été consacrés à l'amélioration et à l'entretien du patrimoine.

### Renouvellement urbain

La Société a renforcé son implication et son rôle dans le renouvellement urbain au travers de plusieurs projets. À Grasse, 30 loge-

ments (secteur gare) à livrer début 2018 ont été mis en chantier et 20 logements sont à réhabiliter (secteur centre historique). À Marseille, IMED est engagée dans la réalisation de 66 logements dans le secteur de la Savine, opération qui a fait l'objet d'un concours en conception-réalisation et dont le chantier démarrera en 2017. Enfin, la Société intervient uniquement dans le cadre de la reconstitution de l'offre hors site du secteur de la Kallisté, également à Marseille, et a acquis en Vefa 35 logements sur l'îlot 2B sur l'OIN Euroméditerranée.

### Vente de logements

Vingt-quatre ventes ont été réalisées et 26 promesses de vente ont été signées, soit 132 ventes depuis 2009.

→ RÉSIDENCES SOCIALES DE FRANCE (RSF)

### Synthèse chiffrée

**Patrimoine géré au 31 décembre 2016 :** 12 850 lots dont 12 747 équivalents logements-foyers, auxquels s'ajoutent 393 foyers d'I3F pour un total de 13 140 foyers qui représentent 18 032 places d'hébergement en Île-de-France et en régions, dont 16 890 places en pleine propriété et 1 142 places gérées pour le compte d'I3F.

- Effectif administratif : 33 CDI
- 950 logements en engagements fonciers
- 1 575 logements mis en chantier
- 1 610 logements neufs mis en exploitation
- 61 753 heures d'insertion, par l'activité économique, réalisées sur nos livraisons, soit l'équivalent de 38 emplois temps plein (ETP)
- Chiffre d'affaires : 32,20 M€
- Loyers : 25,80 M€
- Autofinancement net : 10 M€, dont dispositif de mutualisation HLM de 2,45 M€
- Résultat net : 8 M€, incluant la mutualisation HLM
- Annuités et produits financiers rapportés aux loyers : 48,10 %
- 102,40 M€ d'investissement

### Faits marquants

- Poursuite du plan de développement des RHVS : démarrage du chantier d'une RHVS à Paray-Vieille-Poste (91), livraison de deux RHVS (Marseille et Toulouse) et poursuite des projets de Fresnes, Bordeaux et Nice
- RSF au service du logement des jeunes : 229 places en engagement foncier à Bures-sur-Yvette (91), dont 130 places pour jeunes travailleurs, 330 places livrées à Palaiseau (91) sur le Campus Paris-Saclay, dont 60 places pour apprentis
- Livraison de 11 résidences en construction neuve
- Plan d'accessibilité des ERP achevé
- Encaissement de 2,449 M€ au titre de la mutualisation 2015

### Gestion du patrimoine

Mille six cent dix logements neufs ont été livrés (quatre nouveaux gestionnaires). Les passerelles des résidences RSF au logement social 3F ont permis à 67 résidents de foyers RSF d'accéder à un logement social 3F.

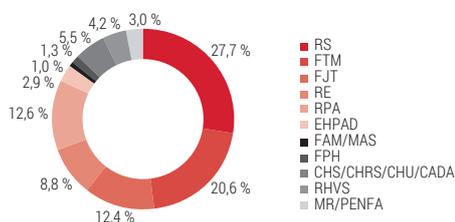
### Bilan du projet d'entreprise

- RSF consolide sa position et poursuit son développement sur l'ensemble du territoire national.
- RSF a repris la majorité des foyers des filiales d'I3F : rachat de 29 résidences, représentant 1 572 logements (soit 1 981 places), localisés dans cinq régions.

(5) À noter que ces 5 831 lots incluent 31 logements propriétés d'I3F, gérés par Imed à fin 2016.

- RSF est l'opérateur de référence pour les RHVS : sept en exploitation (739 logements), deux en chantier (311 logements) et quatre en développement (582 logements), soit 1 632 logements. Six RHVS sont à l'étude, soit un potentiel de 800 à 1 000 logements supplémentaires.
- Achèvement du plan de traitement des FTM repris à France Habitation : 73 % des logements ont été ou sont en cours de traitement, soit environ 4 500 logements.
- Depuis 2011, les passerelles des résidences RSF au logement social 3F s'élèvent à 528 relogements.
- Six résidences ont été traitées dans le cadre des réhabilitations énergétiques du patrimoine, quatre sont en cours de travaux et dix sont en cours d'étude, soit un total de 20 résidences, dont 18 résidences pour personnes âgées.

#### Répartition thématique des établissements (en nombre de places)



→ LA MELLOISE

#### Synthèse chiffrée

**Patrimoine géré au 31 décembre 2016 :** 1 076 logements et 416 équivalents-logements foyers, dont 100 % logements répartis dans le département des Deux-Sèvres.

- Effectif administratif : huit CDI
- Personnel de proximité : un CDI
- Zéro logement mis en chantier
- Zéro logement entré en gestion
- Deux ventes réalisées
- Taux de recouvrement : 101,68 %
- Taux de vacance des logements : 0,12 %
- Taux de rotation : 10,65 %
- 58,90 % des locataires perçoivent une aide au logement
- 92 candidatures acceptées
- Chiffre d'affaires : 7,27 M€
- Loyers : 6,96 M€
- Autofinancement net : 0,29 M€, soit + 0,4 % des loyers
- Résultat net : 0,47 M€
- Annuités financières rapportées aux loyers : 48,69 %
- 1 M€ de dépenses d'investissement

#### Faits marquants

- Intégration progressive de la SA Melloise au sein du Groupe en vue de la fusion devant intervenir en juin 2017 (mise en conformité des procédures, des logiciels, plan comptable...)
- Nouvelle gouvernance : trois nouveaux administrateurs nommés (IAA, I3F et Solendi Expansion), un nouveau président élu (Jean-Pierre Sibert) et un nouveau directeur général nommé (Yannick Pilpay)
- Adhésion de la SA Melloise d'HLM à l'AMGCIL
- Un résultat bénéficiaire de 466 683,68 €
- 92 attributions de logements
- Mise en place d'un PSP
- Mise en place d'un plan de démolition représentant 131 logements
- Mise en place d'un plan de vente composé de 158 logements

#### Gestion du patrimoine

Le taux de rotation augmente de 10,65 % contre 9,65 % en 2015. La vacance commerciale des logements a diminué (0,12 % contre 0,33 % en 2015). Enfin, le recouvrement des loyers a atteint 101,68 %, notamment en raison de la diminution des créances liées aux foyers.

#### Entretien et rénovation du patrimoine

Près de 1,77 M€ ont été investis pour l'entretien et l'amélioration du patrimoine : 0,14 M€ au titre des travaux sur état des lieux, 0,11 M€ au titre de l'adaptabilité des logements au handicap et près de 1,52 M€ au titre des GE/RC et contrats d'entretien.

#### Vente de logements

Deux promesses de vente et deux actes authentiques ont été signés. La plus-value nette dégagée sur ces deux cessions est de 0,05 M€ net.

→ BÂTIPLAINE

#### Synthèse chiffrée

**Prestataire de services : pas de patrimoine géré.**

- Chiffre d'affaires : 1 530 132 €
- Résultat net : 122 359 €
- Vingt et un nouveaux mandats de délégation de maîtrise d'ouvrage ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage confiés à BâtiPlaine, représentant un total de 791 logements, dont :
  - dix mandats pour I3F représentant 353 logements
  - deux mandats pour la Clarm, représentant 70 logements en accession sociale
  - un mandat pour RSF, représentant 31 logements en pension de famille
- Une convention d'études préopérationnelles confiée à BâtiPlaine par Immobilière 3F sur le Fort de l'Est
- 471 logements déposés en demande d'agrément (dont 228 logements pour Immobilière 3F)
- 784 logements mis en chantier (dont 322 logements pour I3F, 49 pour la Clarm et 31 pour RSF)
- 299 logements livrés
- 7,92 millions de financements d'Action Logement investis sur le territoire de Plaine Commune

#### Faits marquants

- Signature de l'acte de vente avec l'État de l'ancienne caserne de gendarmerie Jean-Moulin à Saint-Denis, permettant la restructuration de 59 logements familiaux par Plaine Commune Habitat (PCH) et la construction d'une pension de famille de 31 logements par RSF
- Avancées positives avec l'État pour la mobilisation des fonciers déclarés d'inutilité publique sur le site du Fort de l'Est à Saint-Denis courant 2017
- Signature des protocoles fonciers avec Grand Paris Aménagement pour la production de 205 logements locatifs sociaux en maîtrise d'ouvrage sur la tranche 1 de la ZAC du Fort d'Aubervilliers (dont 96 logements pour I3F)
- Signature d'un protocole de partenariat avec la Société du Grand Paris autour des cinq gares du Grand Paris Express, implantées sur le territoire d'intervention de BâtiPlaine
- Démarrage des travaux de la requalification de l'îlot Condroyer dans le centre historique de Saint-Denis, dans laquelle I3F acquiert 94 logements sociaux en Vefa
- Démarrage des travaux d'une première opération d'habitat partici-

patif sur l'éco-quartier fluvial de L'Île-Saint-Denis en Vefa pour PCH et engagement des études pour une seconde opération d'habitat participatif en accession sociale pour la Clarm dans le centre-ville de Saint-Denis

- Succès commercial des premières opérations d'accession sociale de la Clarm sur le territoire de Plaine Commune, à La Courneuve et à Stains
- Obtention de dérogations de la DRIHL pour l'agrément exceptionnel d'opérations en PLUS-PLAI dans des quartiers prioritaires de la Ville de Saint-Denis, dans la ZAC Christino Garcia pour I3F et dans la ZAC Nozal-Front Populaire pour PCH

→ COOPÉRATIVE DE LOCATION ATTRIBUTION DE LA RÉGION DE MANTES (CLARM)

### Synthèse chiffrée

#### Coopérative de construction (pas de patrimoine géré).

- 161 logements en commercialisation
- 157 contrats de réservation
- 81 actes authentiques
- 196 coopérateurs dont 130 nouveaux agréés par le conseil d'administration

#### Faits marquants

66 logements livrés :

- Corbeil-Essonnes : 29 logements collectifs livrés au troisième trimestre
- Athis-Mons : 17 maisons livrées au troisième trimestre
- Noisy-le-Sec : 20 appartements livrés au troisième trimestre

#### Commercialisation des programmes en accession

Commercialisation de sept programmes :

- « Les Clos Rimbault et Bellevue » à Garges-lès-Gonesse avec 33 logements individuels
- « Les Terrasses Boléro » à La Courneuve avec 32 appartements et 17 maisons en Vefa
- « L'Albatros » à Stains avec six maisons et 15 appartements en Vefa
- 11 maisons à Villepinte en Vefa
- « Le Clos Césaire » à Vert-Saint-Denis avec 15 maisons en Vefa
- « L'Arboretum » à Morsang-sur-Orge avec huit maisons et deux appartements en PSLA
- « Le Clos de l'Ermitage » à Étampes avec 22 maisons en Vefa

Le stock de logements à commercialiser sur les opérations lancées est de 116, dont 82 de moins de six mois. Depuis le lancement de l'activité accession sociale à la propriété il y a trois ans, 358 logements ont été mis en commercialisation. À fin 2016, 254 étaient sous contrat de réservation (71 %), dont 26 contrats préliminaires de location-accession. Sur ces contrats de réservation, plus de 50 % (114) sont d'ores et déjà transformés en actes authentiques de vente Vefa

#### 1.2.3. Aliénation d'actions et participations croisées

Aucune aliénation d'actions n'est intervenue au cours de l'exercice, en application des dispositions de l'article R. 233-19, alinéa 2, du code de commerce, relatif aux participations croisées.

#### 1.2.4. Autocontrôle

Aucune de ces sociétés ne détient de participation dans votre Société au 31 décembre 2016.

#### 1.2.5. Opérations effectuées par la Société sur ses propres actions

Il est précisé qu'aucune opération n'a été effectuée au cours de l'exercice en application de l'article L. 225-211 du code de commerce.

#### 1.3. Informations sur la détention du capital : seuil de participation des salariés au capital social

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du code de commerce, nous vous précisons que, à la clôture de l'exercice, la participation des salariés au capital social, détenue par le personnel de la Société et par le personnel des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du code de commerce, dans le cadre d'une gestion collective, s'élevait à 0,39 % du capital.

#### 1.4. Attribution gratuite d'actions – Options d'achat ou de souscription d'actions réservées au personnel salarié et aux dirigeants de la Société

Aucune attribution gratuite d'actions ou option d'achat ou de souscription n'a été consentie au titre de l'exercice écoulé.

#### 1.5. Résultats – Affectation du résultat

##### 1.5.1. Présentation des comptes annuels et méthodes d'évaluation

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement des comptes annuels sont conformes à la réglementation en vigueur.

L'Autorité des normes comptables (ANC) avait publié le 4 juin 2015 le règlement n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, dont les principales dispositions s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 avec possibilité d'anticipation de l'ensemble des changements aux comptes de l'exercice 2015.

L'arrêté du 7 octobre 2015, conjoint du ministère du Logement et du ministère des Finances, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée, avait, d'une part, abrogé les précédentes instructions comptables et leurs avenants applicables aux offices publics de l'habitat soumis aux règles des entreprises de commerce et aux sociétés d'HLM, et avait, d'autre part, arrêté le plan de comptes et les documents annuels des organismes de logement social à comptabilité de commerce.

Des commentaires de comptes des instructions comptables applicables aux organismes d'HLM à comptabilité de commerce avaient été publiés dans un avis du ministère de l'aménagement du territoire, de la ruralité et des collectivités territoriales (DHUP), en date du 4 novembre 2015, qui précisait que : « Afin d'être cohérent avec la date d'application prévue par le règlement ANC 2015-04 du 4 juin 2015, les organismes de logement social à comptabilité de commerce appliquent les nouveaux commentaires à compter de l'exercice 2016, avec possibilité d'anticiper ces changements aux comptes de l'exercice 2015. »

Les sociétés 3F avaient ainsi choisi d'appliquer le règlement ANC n° 2015-04 à compter de l'exercice 2016 : en conséquence, les

comptes de l'exercice 2016 intègrent pour la première fois les nouvelles dispositions résultant du règlement ANC 2015-04 et sa note de présentation, portant en particulier sur les points suivants.

### Dépréciation des créances locataires

Conformément aux nouvelles dispositions du CCH, les taux forfaitaires de provisions antérieurement appliqués ont été remplacés par :

- un taux forfaitaire de 100 % pour les locataires partis et les locataires dont la dette est supérieure à un an en montant ;
- des taux statistiques pour les autres locataires.

Le solde du locataire rapporté à son quittancement de l'année (« quittancement normatif ») détermine l'antériorité de la dette en montant. Le quittancement de décembre est désormais intégré dans le total de la créance rapportée au quittancement normatif. Ces méthodes de calcul ont été utilisées afin de recalculer les dépréciations pour créances douteuses à l'ouverture comptable au 1<sup>er</sup> janvier 2016. L'écart entre le montant déterminé en appliquant le nouveau calcul et les dépréciations au 31 décembre 2015 est comptabilisé en report à nouveau, conformément à la note de présentation du règlement ANC N° 2015-04, modifiée le 3 juin 2016, et représente pour la Société un montant de 17,7 M€.

### Provision pour gros entretien

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les travaux éligibles à la PGE sont les ravalements chargeables, les travaux de peinture et de rénovation des parties communes (réfection des sols, halls, parkings), ainsi que les peintures des menuiseries extérieures, prévus dans le plan triennal de travaux de gros entretien. En 2016, afin de prendre en compte les interventions significatives, seuls les travaux dont le budget global est supérieur à 200 000 € sont retenus, alors que ce seuil était de 100 000 € en 2015.

La PGE doit être constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures d'entretien rapportée linéairement à l'usage passé. Ainsi, pour les travaux visés ci-dessus, la durée de renouvellement a été fixée à quinze ans. La dotation à la PGE est comptabilisée pour amener la provision comptable à hauteur de la totalité du montant des travaux prévus dans le plan triennal, année par année d'exécution, l'année précédant la fin des travaux.

Ces méthodes de calcul ont été utilisées afin de recalculer la provision pour gros entretien à l'ouverture comptable au 1<sup>er</sup> janvier 2016. L'écart entre le montant déterminé en appliquant le nouveau calcul et la provision au 31 décembre 2015 est comptabilisé en report à nouveau, et représente pour la Société un montant de 16,4 M€. Tant pour les dépréciations des créances que pour la provision pour gros entretien, le montant de la provision à l'ouverture de l'exercice 2015 n'a pas pu être recalculé, ce qui n'a pas permis d'évaluer l'incidence de cette nouvelle méthode sur le résultat 2015, comme le prévoient les dispositions comptables.

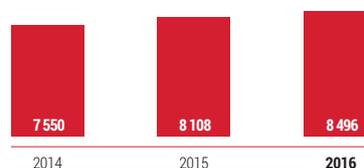
Enfin, les primes d'assurance « dommages-ouvrage construction » étaient immobilisées jusqu'à l'arrêté 2015. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, ces primes sont comptabilisées en charges. Le montant ainsi inscrit en charges en 2016 s'élève à 2,0 M€.

Toutes les explications complémentaires figurent dans l'annexe aux comptes.

## 1.5.2. Examen des comptes et résultats

### Bilan

Total du bilan (en M€)



Le total du bilan s'établit à 8 496 M€ fin 2016, en augmentation de 388 M€ par rapport à 2015 (soit + 4,8 %).

Les actifs immobilisés progressent de 411 M€, soit + 5,4 %, principalement sous l'effet du développement de la Société, et représentent 94 % du total du bilan en 2016 contre 93,4 % en 2015. L'actif circulant diminue avec la baisse des subventions à recevoir, tandis que les créances locataires, nettes des provisions évaluées avec la nouvelle méthode, augmentent. Les placements de trésorerie correspondent à des supports simples, essentiellement des placements sur livret A, ainsi que des comptes à terme ne recelant pas de risques particuliers.

Au passif, les capitaux propres s'élèvent au 31 décembre 2016 à 4 112 M€, en augmentation de 233 M€, incluant notamment le résultat de l'exercice 2016 de 203 M€, l'apport de capital de 21,3 M€ d'Action Logement et la comptabilisation en report à nouveau des évolutions de méthodes comptables pour 34,1 M€ (dépréciations locataires et provision pour gros entretien). Les capitaux propres se renforcent par rapport à 2015 et représentent désormais 48,4 % du total du bilan (47,8 % en 2015). Les dettes s'élèvent à 4 318 M€, et sont composées pour l'essentiel d'emprunts, lesquels augmentent en 2016 à 3 971 M€, contre 3 782 M€ en 2015, sous l'effet des mobilisations, pour représenter 46,7 % du total du bilan.

## Bilan Actif 2016

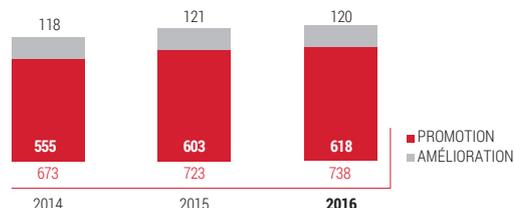
| <b>AU 31 DÉCEMBRE 2016 (en milliers d'euros)</b> | <b>Brut</b>       | <b>Amortissements<br/>Dépréciations</b> | <b>2016<br/>Net</b> | <b>2015<br/>Net</b> |
|--|-------------------|---|---------------------|---------------------|
| <b>Immobilisations incorporelles :</b>           | <b>97 983</b>     | <b>28 589</b>                           | <b>69 394</b>       | <b>55 760</b>       |
| Baux   | 70 912            | 8 725                                   | 62 187              | 48 326              |
| Autres   | 27 071            | 19 864                                  | 7 207               | 7 434               |
| <b>Immobilisations corporelles :</b>             | <b>9 377 184</b>  | <b>2 469 443</b>                        | <b>6 907 741</b>    | <b>6 587 551</b>    |
| Terrains   | 1 801 157         | -                                       | 1 801 157           | 1 679 922           |
| Immeubles de rapport                             | 7 508 473         | 2 420 620                               | 5 087 853           | 4 898 419           |
| Travaux d'amélioration                           | -                 | -                                       | -                   | -                   |
| Autres immobilisations corporelles               | 67 555            | 48 822                                  | 18 732              | 9 211               |
| <b>Immobilisations corporelles en cours</b>      | <b>725 120</b>    | <b>118</b>                              | <b>725 002</b>      | <b>660 648</b>      |
| Terrains   | 440 846           | -                                       | 440 846             | 370 384             |
| Immeubles de rapport                             | 137 857           | 118                                     | 137 739             | 132 997             |
| Travaux d'amélioration                           | 132 993           | -                                       | 132 993             | 133 641             |
| Acomptes terrains                                | 13 424            | -                                       | 13 424              | 23 626              |
| <b>Immobilisations financières :</b>             | <b>278 885</b>    | <b>8</b>                                | <b>278 878</b>      | <b>265 789</b>      |
| Participations, parts sociales et créances       | 268 878           | -                                       | 268 878             | 259 946             |
| Prêts accédants                                  | -                 | -                                       | -                   | -                   |
| Autres prêts et divers                           | 10 008            | 8                                       | 10 000              | 5 843               |
| <b>Total actif immobilisé</b>                    | <b>10 479 172</b> | <b>2 498 157</b>                        | <b>7 981 015</b>    | <b>7 569 748</b>    |
| Stocks et en cours                               | 28 925            | 841                                     | 28 084              | 22 978              |
| Quittancement non exigible                       | -                 | -                                       | -                   | 58 541              |
| Créances locataires et acquéreurs                | 167 764           | 72 752                                  | 95 013              | 9 834               |
| Subventions à recevoir                           | 160 826           | -                                       | 160 826             | 226 660             |
| Autres créances diverses                         | 76 039            | 2 821                                   | 73 218              | 62 954              |
| Valeurs mobilières de placement                  | -                 | -                                       | -                   | -                   |
| Disponibilités, placements et comptes rémunérés  | 155 350           | -                                       | 155 350             | 155 667             |
| <b>Total actif circulant</b>                     | <b>588 904</b>    | <b>76 414</b>                           | <b>512 491</b>      | <b>536 635</b>      |
| <b>Comptes de régularisation actif</b>           | <b>2 007</b>      | <b>-</b>                                | <b>2 007</b>        | <b>1 478</b>        |
| <b>Total actif</b>                               | <b>11 070 084</b> | <b>2 574 571</b>                        | <b>8 495 513</b>    | <b>8 107 861</b>    |

## Bilan Passif 2016

| <b>AU 31 DÉCEMBRE 2016 (en milliers d'euros)</b> | <b>2015</b>      | <b>2016</b>      |
|--|------------------|------------------|
| Capital  | 214 879          | 193 579          |
| Primes d'émission, de fusion et d'apport         | 82 796           | 82 796           |
| Réserves et report à nouveau                     | 2 670 794        | 2 428 520        |
| Résultat de l'exercice                           | 203 083          | 212 065          |
| <b>Sous total situation nette</b>                | <b>3 171 552</b> | <b>2 916 960</b> |
| Subventions                                      | 937 594          | 959 493          |
| Amortissements dérogatoires et autres            | 3 011            | 3 011            |
| <b>Total capitaux propres</b>                    | <b>4 112 157</b> | <b>3 879 464</b> |
| Provisions pour gros entretien                   | 15 537           | 35 970           |
| Provisions pour risques et autres charges        | 32 769           | 31 106           |
| <b>Total provisions pour risques et charges</b>  | <b>48 306</b>    | <b>67 076</b>    |
| Emprunts   | 3 971 299        | 3 781 652        |
| Intérêts courus non échus                        | 30 927           | 36 926           |
| Concours bancaires courants                      | 22 628           | 33 675           |
| Dépôts et cautionnements reçus                   | 56 332           | 54 393           |
| Autres dettes                                    | 237 056          | 248 387          |
| <b>Total dettes</b>                              | <b>4 318 243</b> | <b>4 155 034</b> |
| Comptes de régularisation passif                 | 16 806           | 6 288            |
| <b>Total passif</b>                              | <b>8 495 513</b> | <b>8 107 861</b> |

## Investissements

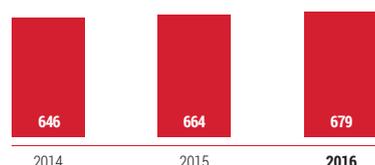
### Montant des investissements (en M€)



Traduisant la forte activité de développement et l'importance accordée à l'amélioration du patrimoine, les investissements sont en progression, et représentent largement plus que le montant annuel des loyers quittancés. Les dépenses de promotion atteignent 618 M€, en progression de + 11,4 % en deux ans. Le développement ne s'effectue pas au détriment du patrimoine existant, puisque les dépenses d'investissement pour l'amélioration du parc conservent un niveau élevé à 120 M€.

### Loyers (en M€)

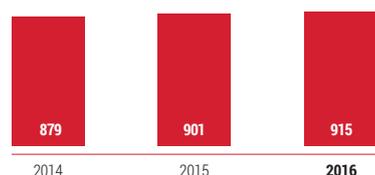
#### Loyers (en M€)



Parmi les produits locatifs, les loyers quittancés en 2016 s'établissent à 679 M€, en progression de 14,5 M€, soit + 2,2 % par rapport à 2015. Suivant l'évolution de l'IRL, une augmentation générale de 0,02 % a été appliquée au 1<sup>er</sup> janvier 2016 aux locataires en place dans le parc conventionné, et la progression des loyers traduit la mise en exploitation de nouveaux logements livrés ou acquis. Les créances considérées comme irrécouvrables dans l'exercice s'établissent à 8,9 M€ en 2016 contre 8,2 M€ en 2015, représentant environ 1 % du quittancement contre 0,93 % en 2015. Elles incluent les dettes effacées, suite à la mise en œuvre des dispositifs des procédures de rétablissement personnel, soit 1,2 M€ en 2016 après 1,1 M€ en 2015.

Le chiffre d'affaires de la Société, incluant les récupérations de charges locatives, les prestations de services et les produits de l'accession, s'élève à 915,2 M€ au 31 décembre 2016, contre 901 M€ en 2015, soit + 1,6 %, évolution inférieure à celle des loyers en raison de la stabilité des montants de charges récupérables.

### Chiffre d'affaires (en M€)



### Marge brute locative

La marge brute locative représente 78,9 % des loyers quittancés contre 79,7 % en 2015, en progression inférieure à celle des loyers, sous l'effet d'une évolution supérieure des charges. Incluant la hausse de la masse salariale (+ 2,2 %), des diverses charges et de l'intéressement et abondement, les frais de personnel de proximité non récupérables augmentent sensiblement par

rapport à 2015 (+ 12,7 %), et représentent 198 € par lot moyen contre 177 € en 2015, cette évolution s'expliquant principalement par une moindre récupération auprès des locataires.

Les charges externes de gestion locative non récupérables se positionnent en hausse de + 5,8 % par rapport à 2015. Elles représentent, en 2016, 10 % des loyers contre 9,6 %, en 2015, et 540 € par lot géré contre 516 en 2015, avec notamment des dépenses de remise en état des logements locatifs, suite aux départs des locataires, en hausse sensible (+ 13 %) et des honoraires de diagnostic amiante supérieurs de + 1,9 M€ par rapport à 2015.

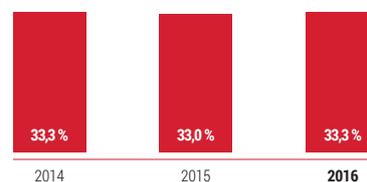
Le ratio de gros entretien et garanties totales sur le parc locatif s'établit en 2016 à 306 € par logement, contre 294 € en 2015. S'ajoute un coût de travaux de désamiantage à la relocation, s'élevant à 2,6 M€ (1,4 M€ en 2015).

### Autres postes concourant à l'autofinancement

Les impôts et taxes, essentiellement constitués des taxes foncières, augmentent de + 4,8 % et représentent, fin 2016, 11,1 % des loyers quittancés contre 10,8 % en 2015. Plus de 96 000 logements sont assujettis à la taxe foncière en 2016, soit plus de 77 % du parc. En 2016, le taux d'augmentation de la taxe foncière a été de 9,3 % en moyenne à périmètre constant, avec des hausses importantes des taux dans plusieurs départements.

On relève par ailleurs la très forte augmentation du coût des cotisations CGLLS, qui atteignent 18,6 M€ en 2016 contre 11,9 M€ en 2015, incluant la taxation du SLS à hauteur de 85 % des montants perçus. Cette année par ailleurs, le dispositif de mutualisation HLM apporte une contribution sensiblement positive.

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



Les forts investissements entraînent la mobilisation d'emprunts nouveaux et, malgré des taux financiers bas et un taux du livret A resté stable à 0,75 % depuis août 2015, les annuités d'emprunts augmentent de + 3,2 %. Le ratio d'annuité financière/loyers reste modéré, mais retrouve en 2016 le niveau de 2014, à 33,3 % des loyers contre 33 % en 2015.

Incluant la hausse de la masse salariale (+ 5,9 %), des diverses charges, de l'intéressement et abondement, de moindres produits d'immobilisation de la maîtrise d'ouvrage et des subventions inférieures, les frais administratifs de personnel progressent de 7,5 % et représentent 12,8 % des loyers, contre 12,1 % en 2015. L'effectif CDI passe de 1 029 salariés fin 2015 à 1 102, avec le renforcement des équipes, notamment en agences et dans les services techniques et de développement de la production.

Les dépenses de fonctionnement restent stables à 2,9 % de loyers, comme en 2015 et 2014.

### Autofinancement

L'autofinancement courant s'établit à 127 M€, en baisse de 11 % par rapport à 2015, pour représenter 18,7 % des loyers contre 21,6 % en 2015 (- 2,9 points).

L'autofinancement net, qui enregistre les charges exceptionnelles, s'établit en recul marqué (- 6,2 points de loyers), à 114,8 M€ (16,9 % des loyers) contre 153,6 M€ en 2015 (23,1 % des loyers). Les éléments exceptionnels d'autofinancement représentent en effet en 2016 une charge nette de 11,3 M€ contre un produit de 11,1 M€ en 2015, avec notamment une charge de 4,3 M€ en 2016 au titre des démolitions contre un produit de 12,8 M€ en 2015, où des produits comptables non récurrents avaient été constatés.

#### Autofinancement (en M€)



Depuis 2014, un ratio d'autofinancement net HLM « élargi » est par ailleurs calculé et constitue un indicateur d'alerte sur la situation financière des organismes HLM : conformément aux dispositions prévues à l'article R. 423-70 du CCH, lorsque ce ratio est négatif au titre de l'exercice, ou lorsque la moyenne des ratios annuels des trois dernières années est inférieure ou égale à 3 %, le conseil d'administration doit délibérer sur les causes de cette situation et sur la façon d'y remédier.

Le ratio d'autofinancement élargi 2016 et la moyenne des ratios annuels des trois dernières années s'établissant respectivement à 16,2 % et 19,8 %, il n'y a pas lieu de délibérer sur ce point.

| (en milliers d'euros)                                  | 2014          | 2015          | 2016          |   |
|--|---------------|---------------|---------------|---|
| Capacité d'autofinancement                             | 298,2         | 318,1         | 289,9         |   |
| Variation intérêts compensateurs                       | - 5,0         | - 4,1         | - 2,7         |   |
| Remboursement d'emprunts locatifs                      | - 152,2       | - 160,4       | - 172,4       |   |
| <b>Autofinancement net HLM élargi</b>                  | <b>141,1</b>  | <b>153,6</b>  | <b>114,8</b>  |   |
| Total des produits financiers (comptes 76)             | 7,3           | 4,9           | 5,4           | Moyenne des ratios des 3 derniers exercices |
| Total des produits d'activité (comptes 70)             | 878,5         | 901,0         | 915,2         |   |
| Charges récupérées (comptes 703)                       | - 211,5       | - 212,9       | - 212,7       |   |
| <b>Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM</b> | <b>674,3</b>  | <b>693,0</b>  | <b>707,9</b>  |   |
| <b>Ratio d'autofinancement net HLM (en %)</b>          | <b>20,9 %</b> | <b>22,2 %</b> | <b>16,2 %</b> | <b>19,8 %</b>                               |

#### Résultat

##### Résultat net (en M€)



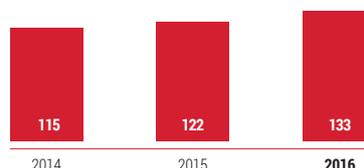
Le résultat d'exploitation se contracte de 15,3 M€ pour s'établir à 143,3 M€, les charges d'exploitation augmentant davantage que les produits avec les effets déjà commentés. Par ailleurs, en raison des livraisons importantes de logements et de travaux d'amélioration du parc, les amortissements techniques s'accroissent de 14,3 M€, soit + 7,3 %. Les dotations nettes aux provisions d'exploitation se positionnent à 0,3 M€ et, avec l'application des nouvelles règles comptables, sont inférieures de 8,8 M€ à l'exercice 2015.

Le résultat financier négatif, car constitué pour l'essentiel des charges d'intérêts des emprunts, s'améliore de 4,1 M€ en 2016 grâce au contexte actuel de taux financiers bas.

Le résultat exceptionnel, y compris IS, s'élève à 112,7 M€, en légère augmentation par rapport à 2015. Les marges sur cessions d'actifs supérieures (incluant la cession de Saint-Rémy-lès-Chevreuse) équilibrent les éléments exceptionnels d'autofinancement négatifs et les charges et provisions exceptionnelles comptabilisées sur les opérations de démolition.

#### Trésorerie

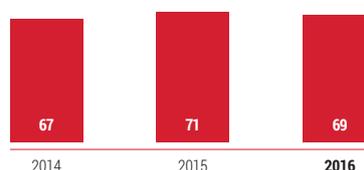
##### Trésorerie (en M€)



À 132,7 M€ au 31 décembre 2016 contre 122 M€ fin 2015, la trésorerie comptable représente un peu plus de 1 000 € par logement. Les flux d'exploitation sont positifs de 55,7 M€ après remboursements de gestion effectués en fin d'année pour 42,7 M€. La consommation de trésorerie sur les opérations de promotion et d'amélioration représente 184 M€ contre 173 M€ en 2015, les mobilisations d'emprunts progressant légèrement à 482 M€ contre 476 M€ en 2015, tandis que les encaissements de subventions diminuent de 96,3 M€ à 94,3 M€.

Action Logement, par Solendi, a continué d'accompagner le développement de la Société en apportant en numéraire 21,3 M€ en 2016. Les flux liés aux ventes d'actifs s'élèvent à 119 M€, incluant la vente du foyer de Saint-Rémy-lès-Chevreuse et d'emprises foncières libérées par des démolitions, ainsi que les flux issus des ventes HLM qui, après remboursements des emprunts, représentent un apport de trésorerie de 68,9 M€ contre 71,4 M€ en 2014.

##### Vente aux locataires (en M€)



| COMPTE DE RÉSULTAT BUDGÉTAIRE<br>AU 31 DÉCEMBRE 2016     | Réel 2015            | Réel 2016        | Réel 2016/Réel 2015 |                 |
|--|----------------------|------------------|---------------------|-----------------|
|  | Périmètre comparable |                  | K€                  | %               |
| Loyers quittancés  | 664 434              | 678 986          | 14 551              | 2,2 %           |
| Autres produits locatifs                                 | 3 424                | 3 977            | 553                 | 16,1 %          |
| Pertes sur créances irrécouvrables                       | - 8 181              | - 8 948          | - 767               | 9,4 %           |
| Pertes sur charges récupérables                          | - 6 658              | - 5 390          | 1 267               | - 19,0 %        |
| <b>Produits locatifs nets</b>                            | <b>653 020</b>       | <b>668 624</b>   | <b>15 604</b>       | <b>2,4 %</b>    |
| Frais de personnel de proximité NR                       | - 21 963             | - 24 752         | - 2 789             | 12,7 %          |
| Charges externes de gestion locative NR                  | - 63 840             | - 67 565         | - 3 725             | 5,8 %           |
| <i>État des lieux nets</i>                               | - 15 204             | - 17 184         | - 1 980             | 13,0 %          |
| <i>Entretien-réparations</i>                             | - 12 258             | - 11 942         | 316                 | - 2,6 %         |
| <i>Autres charges externes de gestion locative *</i>     | - 36 378             | - 38 440         | - 2 061             | 5,7 %           |
| Gros entretien locatif                                   | - 36 390             | - 38 310         | - 1 919             | 5,3 %           |
| Surcoût travaux amiante                                  | - 1 363              | - 2 564          | - 1 201             | 88,1 %          |
| <b>Charges brutes locatives</b>                          | <b>- 123 556</b>     | <b>- 133 191</b> | <b>- 9 634</b>      | <b>7,8 %</b>    |
| <b>Marge brute locative</b>                              | <b>529 463</b>       | <b>535 434</b>   | <b>5 970</b>        | <b>1,1 %</b>    |
| Impôts et taxes  | - 71 752             | - 75 220         | - 3 468             | 4,8 %           |
| Annuités d'emprunts                                      | - 223 776            | - 230 901        | - 7 125             | 3,2 %           |
| <i>Intérêts des emprunts bruts</i>                       | - 61 731             | - 57 759         | 3 972               | - 6,4 %         |
| <i>Intérêts compensateurs</i>                            | - 4 086              | - 2 734          | 1 352               | - 33,1 %        |
| <i>Intérêts immobilisés</i>                              | 2 426                | 2 070            | - 356               | - 14,7 %        |
| <i>Amortissement des emprunts locatifs</i>               | - 160 384            | - 172 477        | - 12 093            | 7,5 %           |
| Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM        | 14 401               | 15 609           | 1 208               | 8,4 %           |
| Autres produits divers (dont Mutualisation créditrice) * | 2 721                | 4 491            | 1 770               | 65,0 %          |
| Frais de personnel administratifs                        | - 80 726             | - 86 760         | - 6 034             | 7,5 %           |
| Coûts de fonctionnement                                  | - 19 324             | - 19 638         | - 314               | 1,6 %           |
| <i>Charges externes de fonctionnement</i>                | - 19 069             | - 19 453         | - 384               | 2,0 %           |
| <i>Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM</i>         | - 255                | - 185            | 69                  | - 27,2 %        |
| Autres charges diverses (dont Mutualisation débitrice) * | - 367                | - 2 283          | - 1 916             | 522,1 %         |
| Cotisations CGLLS et ANCOLS *                            | - 11 892             | - 18 566         | - 6 674             | 56,1 %          |
| Produits financiers nets                                 | 4 706                | 4 841            | 135                 | 2,9 %           |
| <b>Autres charges sur l'autofinancement</b>              | <b>- 386 009</b>     | <b>- 408 427</b> | <b>- 22 418</b>     | <b>5,8 %</b>    |
| <b>Autofinancement courant</b>                           | <b>143 455</b>       | <b>127 007</b>   | <b>- 16 448</b>     | <b>- 11,5 %</b> |
| Éléments exceptionnels de l'autofinancement              | 11 105               | - 11 311         | - 22 417            | - 201,9 %       |
| IS   | - 990                | - 896            | 94                  | - 9,5 %         |
| <b>Autofinancement net</b>                               | <b>153 570</b>       | <b>114 799</b>   | <b>- 38 771</b>     | <b>- 25,2 %</b> |
| (Amortissement des emprunts locatifs)                    | 160 384              | 172 477          | 12 093              | 7,5 %           |
| Variation du stock d'intérêts compensateurs              | 4 086                | 2 734            | - 1 352             | - 33,1 %        |
| Amortissements techniques                                | - 197 169            | - 211 486        | - 14 317            | 7,3 %           |
| Amortissements exceptionnels                             | - 805                | - 2 440          | - 1 635             | 203,1 %         |
| Pertes sur remplacement ou démolitions                   | - 296                | - 2 036          | - 1 741             | 588,6 %         |
| Reprise sur subv. d'investissement                       | 38 038               | 39 056           | 1 018               | 2,7 %           |
| Marge sur ventes d'actifs                                | 56 290               | 88 983           | 32 693              | 58,1 %          |
| <i>Marge sur ventes aux locataires</i>                   | 54 725               | 59 873           | 5 147               | 9,4 %           |
| <i>Marge sur autres ventes d'actifs</i>                  | 1 565                | 29 110           | 27 545              | 1 760,5 %       |
| Dotations nettes aux provisions d'exploitation           | - 9 156              | - 333            | 8 822               | - 96,4 %        |
| <i>Dotation nette de provisions clients</i>              | - 5 820              | - 3 030          | 2 790               | - 47,9 %        |
| <i>Dotation nette de provisions pour gros entretien</i>  | - 2 361              | 4 043            | 6 404               | - 271,2 %       |
| <i>Dotation nette à la provision retraite</i>            | 290                  | - 1 478          | - 1 768             | - 609,6 %       |
| <i>Dot. nettes aux autres provisions d'exploitation</i>  | - 1 265              | 132              | 1 397               | - 110,4 %       |
| Dot. nettes aux provisions financières                   | 0                    | 0                |                     |                 |
| Dot. nettes aux provisions exceptionnelles               | 7 122                | 1 329            | - 5 793             | - 81,3 %        |
| <b>Résultat net</b>                                      | <b>212 065</b>       | <b>203 083</b>   | <b>- 8 983</b>      | <b>- 4,2 %</b>  |

\* Les Autres charges diverses incluent les frais de nature chargeable sur opérations et financements locatifs, antérieurement présentés en Autres charges externes de gestion locative (avant le R2016) ou immobilisés (avant l'E2016) ainsi que la Mutualisation débitrice antérieurement présentée en Cotisations CGLLS et ANCOLS. À l'échelle 3F, la Mutualisation HLM est présentée pour son montant net. La présentation de la Mutualisation HLM (toutes phases) et des Autres charges diverses antérieurement immobilisées (E2016) ont été mises à jour.

| <b>COMPTE DE RÉSULTAT 2016 (en milliers d'euros)</b> | <b>2016<br/>Récupérable</b> | <b>2016<br/>Non récupérable</b> | <b>2016<br/>Total</b> | <b>2015<br/>Total</b> |
|--|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ventes   | -                           | 4 638                           | 4 638                 | 5 773                 |
| Loyers   | -                           | 678 986                         | 678 986               | 664 434               |
| Récupération de charges locatives                    | 212 770                     | -                               | 212 770               | 212 907               |
| Prestations de services                              | -                           | 18 822                          | 18 822                | 17 930                |
| <b>Chiffre d'affaires</b>                            | <b>212 770</b>              | <b>702 446</b>                  | <b>915 216</b>        | <b>901 044</b>        |
| Autres produits et transferts de charges             | 1 732                       | 24 318                          | 26 050                | 22 327                |
| Achats stockés et variations de stocks               | 0                           | -4 486                          | -4 486                | -5 740                |
| Achats de fournitures et produits                    | -78 504                     | -4 371                          | -82 875               | -85 306               |
| Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien   | -93 864                     | -26 380                         | -120 244              | -117 058              |
| Gros entretien                                       | -1 422                      | -61 340                         | -62 762               | -57 157               |
| Autres services extérieurs                           | -2 107                      | -63 718                         | -65 825               | -54 378               |
| Frais de personnel                                   | -20 368                     | -107 216                        | -127 584              | -121 340              |
| Impôts et taxes foncières                            | -23 628                     | -87 402                         | -111 030              | -107 143              |
| Dotations aux amortissements techniques              | 0                           | -211 486                        | -211 486              | -197 169              |
| Dotation nette aux provisions d'exploitation         | 0                           | -333                            | -333                  | -8 756                |
| Pertes sur créances irrécouvrables                   | 0                           | -8 948                          | -8 948                | -8 181                |
| Autres charges de gestion courante                   | 0                           | -2 376                          | -2 376                | -2 518                |
| <b>Résultat d'exploitation</b>                       | <b>-5 390</b>               | <b>148 707</b>                  | <b>143 317</b>        | <b>158 626</b>        |
| Produits financiers nets                             | -                           | 4 883                           | 4 883                 | 4 775                 |
| Intérêts des emprunts                                | -                           | -57 801                         | -57 801               | -61 801               |
| Dotations nettes aux provisions financières          | -                           | 0                               | 0                     | 0                     |
| <b>Résultat financier</b>                            | <b>0</b>                    | <b>-52 918</b>                  | <b>-52 918</b>        | <b>-57 025</b>        |
| Marge sur cessions d'actifs                          | 0                           | 88 983                          | 88 983                | 56 290                |
| Pertes sur remplacements ou démolitions              | 0                           | -2 036                          | -2 036                | -296                  |
| Dotations nettes aux amortissements exceptionnels    | 0                           | -2 440                          | -2 440                | -805                  |
| Dotations nettes aux provisions exceptionnelles      | 0                           | 1 329                           | 1 329                 | 7 122                 |
| Reprises sur subventions                             | 0                           | 39 056                          | 39 056                | 38 038                |
| Autres charges et produits exceptionnels             | 0                           | -11 311                         | -11 311               | 11 105                |
| <b>Résultat exceptionnel</b>                         | <b>0</b>                    | <b>113 581</b>                  | <b>113 581</b>        | <b>111 454</b>        |
| <b>Impôt sur les sociétés</b>                        | <b>-</b>                    | <b>-896</b>                     | <b>-896</b>           | <b>-990</b>           |
| <b>Résultat net</b>                                  | <b>-5 390</b>               | <b>208 473</b>                  | <b>203 083</b>        | <b>212 065</b>        |

### 1.5.3. Proposition d'affectation du résultat

Il est proposé à l'assemblée générale d'affecter le bénéfice de l'exercice, s'élevant à 203 082 766,60 €, et le report à nouveau, représentant une somme de 34 195 343,22 après prise en compte des changements de méthodes comptables intervenus au 1<sup>er</sup> janvier 2016, soit un solde de 237 278 109,82 €, comme suit :

- dotation à la réserve légale de 2 129 998,80 €, la portant ainsi à 10 % du capital ;
- dotation à la réserve sur cessions immobilières de 59 684 142,15 € ;
- dotation à la réserve de prévoyance de 171 000 000,00 € ;
- distribution de dividendes se montant à 4 297 585,98 €, correspondant à 2 % du nominal : le dividende revenant à chaque action s'établira ainsi à 0,304 € ;
- report à nouveau de 166 382,89 €.

Les dividendes nets d'un montant global inférieur à 1 € par bénéficiaire seront inscrits à son crédit dans les comptes de la Société, mais ne lui seront payés que lorsqu'ils atteindront au moins cette somme.

### 1.5.4. Dividendes distribués au titre des trois derniers exercices

Il est rappelé, en application de l'article 243 bis du code général des impôts, que les dividendes par action mis en distribution par

la société I3F au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

| <b>COMPTE DE RÉSULTAT 2016</b> | <b>Dividendes<br/>Total des revenus éligibles à l'abattement de 40 %<sup>(1)</sup></b> | <b>Autres revenus distribués</b> | <b>Total des revenus non éligibles à l'abattement de 40 %<sup>(2)</sup></b> | <b>Montant du dividende par action</b> |
|--------------------------------|--|----------------------------------|---|--|
| Exercice 2015                  | 301,51   | 0                                | 3 871 284,71  | 0,304                                  |
| Exercice 2014                  | 303,76   | 0                                | 3 177 512,51  | 0,304                                  |
| Exercice 2 013                 | 259,35   | 0                                | 2 781 530,35  | 0,0032                                 |

(1) Total des dividendes versés aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France, avant prélèvements sociaux.

(2) Total des dividendes versés à des personnes morales ou aux personnes physiques non domiciliées en France.

### 1.6. 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 1 644,30 €, correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement. L'impôt supporté en raison desdites dépenses et charges s'élève à 566,19 €.

## 1.7. Informations concernant les délais de paiement de la Société à l'égard de ses fournisseurs

Conformément aux dispositions des articles L. 441-6-1 et D.441-4 du code de commerce, il est présenté sous forme de tableau les informations requises sur les délais de paiement des fournisseurs, correspondant à la décomposition, à la clôture des deux derniers exercices, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance. La position évolue comme suit, en euros, hors retenues de garantie et factures non parvenues :

|            | Échéances dépassées | Échéances inférieures à 1 mois | Total      |
|------------|---------------------|--------------------------------|------------|
| 31/12/2015 | 1 157 391           | 31 232 188                     | 32 389 579 |
| 31/12/2016 | 957 632             | 29 802 041                     | 30 759 673 |

## 1.8. Tableau des résultats des cinq derniers exercices

Conformément à l'article R. 225-102, alinéa 2, du code de commerce, figure ci-dessous le tableau faisant apparaître les résultats de la société I3F au cours de chacun des cinq derniers exercices.

| COMPTE DE RÉSULTAT 2016  | 2012           | 2013           | 2014           | 2015           | 2016           |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Opérations &amp; résultats de l'exercice</b>  |                |                |                |                |                |
| Résultat global des opérations effectives  |                |                |                |                |                |
| Chiffres d'affaires  | 814 702 533,74 | 834 316 538,59 | 878 473 746,04 | 901 043 673,40 | 915 216 410,99 |
| Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions) | 265 676 578,57 | 298 799 890,50 | 349 409 874,79 | 364 471 346,81 | 366 301 353,21 |
| Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions) | 175 311 624,02 | 194 833 975,50 | 191 345 917,00 | 204 308 694,61 | 203 082 766,60 |
| <b>Personnel</b>   |                |                |                |                |                |
| Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice                                  | 1 923          | 1 948          | 2 048          | 2 117          | 2 220          |
| Montant de la masse salariale de l'exercice  | 73 693 670,05  | 75 367 577,09  | 78 122 254,52  | 81 263 357,08  | 86 919 928,60  |
| Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux                                | 35 038 966,68  | 36 908 358,00  | 36 963 662,30  | 40 076 733,67  | 40 663 842,40  |

## 2. INFORMATIONS JURIDIQUES

### 2.1. Conventions visées à l'article L. 225-38 du code de commerce

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. Il est demandé de les approuver.

### 2.2. Conventions visées à l'article L. 225-102-1 du code de commerce

Une convention visée à l'article L. 225-102-1 du code de commerce est intervenue au cours de l'exercice écoulé. Il s'agit d'une convention ayant pour objet l'acquisition, par Immobilière Rhône-Alpes auprès de Solendi, d'un plateau à usage de bureaux, situé à Lyon 7e, 9 rue Anna-Marly, au 3e étage, représentant 415,40 m<sup>2</sup> de surface utile et ayant donné lieu à la signature d'un acte authentique le 24 novembre 2016.

### 2.3. Informations concernant les mandataires sociaux : liste des mandats et fonctions exercés dans toutes sociétés par chacun des mandataires sociaux de la Société au cours de l'exercice écoulé

#### 2.3.1. Situation des mandats

##### Ratification de la nomination d'un administrateur

Nous soumettons à votre approbation la ratification de la nomination d'Action Logement Immobilier, en qualité d'administrateur, faite à titre provisoire par le conseil d'administration dans sa séance du 20 décembre 2016, en remplacement du CIL Solendi et pour le temps restant à courir du mandat de ce dernier, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

##### Nominations et/ou renouvellements d'administrateurs

Les mandats de :

- M. Christian Baffy, président du conseil d'administration
- Marie-Christine Oghly, vice-présidente
- Bertrand Goujon, administrateur-délégué
- Action Logement Immobilier
- Solendi Expansion
- Montalivet Immobilier
- Projimmo Conseil
- Sacicap Aipal
- Société Immobilière Fédération (SIF)
- Les Résidences de la Région Parisienne (RRP)
- Caisse d'épargne et de prévoyance Île-de-France

- MSL Services
- Les administrateur·rice·s arrivent à expiration lors de la présente assemblée.

→ ADMINISTRATEURS CATÉGORIE 2

Les mandats des :

- département de Paris ;
- département des Hauts-de-Seine ;
- département de la Seine-Saint-Denis ;

administrateurs nommés par l'assemblée générale, sur proposition des établissements publics et collectivités territoriales mentionnés au 2<sup>e</sup> du I de l'article L 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation, arrivent également à expiration lors de la présente assemblée. Les actionnaires de la catégorie 2 ont été informés de cette échéance par courrier en date du 6 mars 2017.

→ ADMINISTRATEURS SALARIÉS

Les mandats des administrateurs salariés arrivent à expiration au cours du second semestre 2017.

→ DIRECTION GÉNÉRALE

Le conseil d'administration, qui se tiendra à l'issue de l'assemblée générale du 29 juin 2017, aura à se prononcer sur les modalités d'exercice de la direction générale.

### 2.3.2. Liste des mandats et fonctions exercées dans toutes sociétés par chacun des mandataires sociaux de la Société au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 alinéa 4 du code de commerce, nous vous communiquons en annexe la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés, au cours de l'exercice écoulé, dans toutes sociétés par chacun des mandataires sociaux de la Société (Annexe 3).

### 2.4. Délégations en cours de validité en 2016 données par l'assemblée générale au conseil d'administration (articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du code de commerce)

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 alinéa 7 du code de commerce, vous trouverez en annexe un tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires au conseil d'administration dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du code de commerce (Annexe 4).

### 2.5. Condamnation de la Société pour pratiques anticoncurrentielles

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

## 3. INFORMATIONS NON FINANCIÈRES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

### 3.1. Informations sociales et environnementales

Pour ces informations il est renvoyé au point 4.3. de la première partie du présent rapport.

### 3.2. Informations sur les risques technologiques

La Société n'exploite aucune installation figurant sur la liste prévue à l'article L. 515-36 du code de l'environnement.

## 4. INFORMATIONS GÉNÉRALES

### 4.1. Capital et actionnaires au 31 décembre 2016

Le capital de la Société est composé de 14 136 796 actions d'une valeur nominale unitaire de 15,20 € chacune, soit un capital de 214 879 299,20 €. ACTION LOGEMENT IMMOBILIER détient 88,96 % du capital et les autres sociétés du groupe ACTION LOGEMENT (Solendi Expansion, RRP, Sacicap Aipal, Montalivet Immobilier, Projimmo Conseil, SIF) 5,05 %.

Le capital social d'I3F est réparti comme suit :

|  | Nombre d'actions  | %            |
|--|-------------------|--------------|
| Catégorie 1                                | 12 576 353        | 88,96 %      |
| Catégorie 2 - Collectivités territoriales  | 8                 | NS           |
| Catégorie 3 - Représentants des locataires | 3                 | NS           |
| Catégorie 4 - Autres actionnaires          | 1 559 848         | 11,03 %      |
| Actions formant rompus                     | 584               | NS           |
| <b>Total</b>                               | <b>14 136 796</b> | <b>100 %</b> |

### 4.2. Conseil d'administration

#### 4.2.1. Mode de direction

Christian Baffy est président du conseil d'administration. Les fonctions de président et de directeur général sont dissociées. Yves Laffoucrière est directeur général et a les pouvoirs les plus étendus dans la limite de l'objet social.

#### **4.2.2. Composition du conseil d'administration au 26 avril 2017**

##### Président

- Christian Baffy

##### Administrateur-riche-s Action Logement

- Marie-Christine Oghly, vice-présidente
- Bertrand Goujon, administrateur-délégué
- Action Logement Immobilier, représentée par Jean Tournoux
- Solendi Expansion, représentée par Christian Bonnet, vice-président
- Montalivet Immobilier, représentée par Claude Courty
- Projimmo Conseil, représentée par Jacques-Nicolas de Weck
- Sacicap Aipal, représentée par Jean-Jacques Pérot
- Société Immobilière Fédération (SIF), représentée par Philippe Guth
- Les Résidences de la Région Parisienne (RRP), représentée par Jean-François Gabilla
- MSL Services, représentée par Jean-Yves Robin

##### Autres administrateur-riche-s

- Caisse d'épargne et de prévoyance Île-de-France, représentée par Pascal Chabot
- Département des Hauts-de-Seine, représenté par Nicole Goueta
- Département de Paris, représenté par Jérôme Coumet
- Département de la Seine-Saint-Denis, représenté par Michel Fourcade

##### Administrateur-riche-s représentant-e-s des locataires

- Paul Pinchon
- Nacera Djemmaa
- Danièle Proto

##### Administrateur-riche-s représentants des salariés

- Anthony Deltour
- Stéphane Raulet

#### **4.2.3. Comités spécialisés du conseil d'administration au 31 décembre 2016**

##### Comité d'orientation stratégique

- Marie-Christine Oghly, présidente
- Christian Baffy
- Bertrand Goujon
- Christian Bonnet, représentant Solendi Expansion
- Jean-Jacques Perot, représentant Sacicap Aipal

##### Comité d'audit et des comptes

- Bertrand Goujon, président
- Jean-Yves Robin
- Claude Courty, représentant Montalivet Immobilier
- Jean Tournoux, intervenant extérieur au CA d'I3F
- Jacques Vera, intervenant extérieur au CA d'I3F
- Michèle Vigel, CAC - KPMG SA
- Hélène Kermorgant, CAC – RSM

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

- Christian Bonnet, président
- Christian Baffy
- Bertrand Goujon
- Joséphine Esteban-Le Hir, représentant Solendi
- Jacques-Nicolas de Weck, représentant Projimmo Conseil
- Paul Pinchon, représentant des locataires
- Jérôme Coumet, représentant du département de Paris

##### Comité de suivi des achats

- Claude Courty, président
- Jean-Yves Robin, représentant MSL Services
- Philippe Guth, rep. SIF (Société Immobilière Fédération)
- Nacéra Djemmaa ou Paul Pinchon, représentant des locataires
- Bertrand Goujon

##### Comité des rémunérations

- Marie-Christine Oghly, présidente
- Christian Baffy
- Bertrand Goujon
- Claude Courty, représentant Montalivet Immobilier

## ANNEXES

1. Note méthodologique du reporting des informations RSE
2. Attestation de l'organisme de contrôle relative aux informations sociales et environnementales
3. Liste des mandats et fonctions exercés dans toutes sociétés par chacun des mandataires sociaux de la Société au cours de l'exercice écoulé
4. Tableau des délégations données au conseil d'administration à l'occasion d'augmentation de capital

### Annexe 1 : Note méthodologique de reporting des informations RSE

Le reporting présenté dans le rapport de gestion 3F se base sur les articles L.225-102-1, R.225-104 et R. 225-105-2 du code de commerce français.

#### Période de reporting

Les données collectées couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2016.

#### Périmètre

Le périmètre de reporting RSE a pour objectif d'être représentatif des activités du groupe 3F. Il est défini selon la règle suivante : seules les sociétés consolidées dans les états financiers selon la méthode d'intégration globale sont incluses dans le périmètre de reporting RSE : Immobilière 3F, société consolidante, et les sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement : Immobilière Basse Seine, Immobilière Nord-Artois, Immobilière Rhône-Alpes, Immobilière Midi-Pyrénées, Immobilière Centre Loire, Immobilière 3F Alsace, La Résidence Urbaine de France, Résidences Sociales de France, Immobilière Méditerranée, Est Habitat Construction, Immobilière Podeliha, Immobilière Atlantic Aménagement et la SA Melloise d'HLM.

#### Indicateurs

Dans le cadre de la construction de ses indicateurs, le groupe 3F a retenu des définitions et méthodes de calcul spécifiques. Sauf mention contraire, les indicateurs consolidés portent sur l'ensemble des entités du groupe 3F. Ne sont mentionnés ici que les indicateurs pour lesquels des explications complémentaires au rapport de gestion étaient nécessaires.

| INDICATEUR   | Commentaire   |
|--|---|
| <b>Effectif</b>  | Les contrats étudiants, contrats professionnels et d'apprentissage sont comptabilisés comme CDD. Un salarié détenant plusieurs contrats de travail est comptabilisé plusieurs fois.   |
| <b>Budget consacré à l'amélioration des conditions de travail</b>  | Montant TTC des dépenses de 2015 validées par le CHSCT en 2016.   |
| <b>Consommation d'eau</b>  | La donnée publiée correspond à des extractions réalisées à un instant T susceptibles de varier d'une journée à l'autre. Une partie des écritures de régularisation est passée et les parties communes sont incluses dans la donnée reportée.<br>La donnée porte sur l'ensemble des logements, y compris les copropriétés.<br>N'est pas comptabilisée la part facturée directement aux locataires par les concessionnaires.  |
| <b>Nombre d'opérations livrées dans l'année disposant d'une technologie EnR</b>                          | La donnée ne prend pas en compte les opérations raccordées à des réseaux de chaleur qui intègrent souvent plus de 50 % d'EnR.   |
| <b>Performance énergétique du patrimoine (étiquette, typologie de chauffage et consommation moyenne)</b> | Sur la base des diagnostics de performance énergétique (DPE) connus, qui prennent en compte les consommations de chauffage, d'eau chaude sanitaire et de refroidissement dans les parties privatives.<br>Pour certains logements, les DPE n'ont pas été réalisés.<br>Pour le patrimoine antérieur à 1948 et doté de chauffages individuels, les DPE sont calculés en utilisant les méthodes conventionnelles applicables aux bâtiments construits après 1949.<br>Les données mentionnées portent sur l'ensemble du patrimoine entré en gestion au plus tard le 31/12/2015, hors Immobilière Méditerranée. |
| <b>Bilan carbone</b>   | Les mesures portent sur le patrimoine, les bureaux et les activités principales (constructions, réhabilitations, achats d'études et gestion du patrimoine) d'Immobilière 3F.  |
| <b>Quantité de papier consommé</b>   | La donnée est calculée à partir des tonnes de papier commandé.  |
| <b>Heures d'insertion par l'activité économique (IAE)</b>  | Cumul des heures d'insertion réalisées sur la base des opérations terminées en 2016, établi à partir des factures des fournisseurs.<br>Pour Immobilière Podeliha, la donnée prend en compte les heures IAE sur les chantiers terminés en 2016 et ceux en cours. La donnée est issue d'une étude d'Angers Loire Développement.   |
| <b>APL</b>   | Le taux de foyer bénéficiant de l'APL est calculé sur la base de logements quittancés, excluant ainsi les logements vacants.  |

À titre d'information, la thématique relative au gaspillage alimentaire n'a pas été traitée, le sujet étant non applicable compte tenu de l'activité de l'entreprise.

### Consolidation et contrôle interne

Les informations quantitatives et qualitatives sont collectées de manière centralisée par le Service qualité et RSE. Les données sont contrôlées et validées par la Direction générale.

### Contrôle externe

En application des obligations réglementaires exigées par l'article 225 de la loi Grenelle 2 et son décret d'application du 24 avril 2012, 3F a demandé, à partir de l'exercice 2016, au cabinet RSM, par le biais de son organisme tiers indépendant MBV & Associés, un rapport comportant une attestation relative à la vérification de la sincérité des informations devant figurer dans le rapport de gestion.

## **Annexe 2 : Attestation de l'organisme de contrôle relative aux informations sociales et environnementales**

  
**RSM**

**MBV**  
26, rue Cambacérés  
75 008 Paris  
France  
Tél. : +33 (0) 1 47 63 67 00  
Fax : +33 (0) 1 47 63 69 00  
[www.rsmfrance.fr](http://www.rsmfrance.fr)

**IMMOBILIÈRE 3F**

**Rapport de l'Organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion**

Exercice clos le 31 décembre 2016

Aux actionnaires,

En notre qualité de professionnel de l'expertise comptable, désigné Organisme tiers indépendant par Immobilière 3F, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1087, dont la portée est disponible sur le site [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr), nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31/12/2016 présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce.

**Responsabilité de la société**

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du Code de commerce, préparées conformément au référentiel utilisé par la société (ci-après le « Référentiel »), dont un résumé figure dans le rapport de gestion dans la partie « Note méthodologique de reporting des informations RSE ».

**Indépendance et contrôle qualité**

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires et le code de déontologie de la profession inséré dans le décret du 30 mars 2012 relatif à l'exercice de l'activité d'expertise comptable. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité en conformité avec la norme professionnelle de maîtrise de la qualité qui régit notre profession.

**Responsabilité de l'Organisme tiers indépendant**

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du Code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE),
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

---

Société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes inscrite au tableau de l'Ordre de la région Paris - Ile-de-France et membre de la Compagnie régionale de Paris. S.A. au capital de 151 000€ RCS Paris 388 305 443 - TVA FR 79 388 305 443

MBV est membre du réseau RSM et exerce ses activités sous le nom RSM. RSM est le nom commercial utilisé par les membres du réseau RSM. Chaque membre du réseau RSM est un cabinet indépendant d'audit, expertise comptable et conseil qui exerce pour son propre compte. Le réseau RSM n'est pas une entité juridique à part entière.

**Page 2 sur 5**



Nos travaux ont été effectués par une équipe de trois personnes entre le 10/10/2016 et le 14/04/2017. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'Organisme tiers indépendant conduit sa mission.

#### **1. Attestation de présence des Informations RSE**

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du Code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R. 225-105 alinéa 3 du Code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L.233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce avec les limites précisées dans la partie « Note méthodologique de reporting des informations RSE » du rapport de gestion.

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

#### **2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE**

##### **Nature et étendue des travaux**

Nous avons mené une vingtaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur,
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.



Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes<sup>(1)</sup> :

- au niveau de l'entité consolidante, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion,
- au niveau d'un échantillon représentatif de sites que nous avons sélectionnés<sup>(2)</sup> en fonction de leur activité, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures pour identifier d'éventuelles omissions et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente 68 % des effectifs, entre 20 et 100 % des informations quantitatives environnementales et entre 22 et 100 % des informations quantitatives sociétales présentées.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

---

**(1) Informations quantitatives sociales :** effectif total et répartition par type de contrat, par genre, par catégorie professionnelle et par âge ; total des embauches ; nombre d'embauches en CDI ; nombre d'embauches de personnes de moins de 25 ans et de 25 ans et plus ; nombre de licenciements ; pourcentage des jeunes de moins de 25 ans en alternance dans l'effectif total ; nombre de salariés promus ; taux de personnel à temps partiel et pourcentage compris entre 20 et 30 heures par semaine ; nombre de réunions avec les instances représentatives du personnel ; nombre d'accords signés ; nombre de stagiaires formés à la sécurité ; pourcentage de femmes dans le top management.

**Informations quantitatives environnementales :** consommation énergétique moyenne du parc ; classement énergétique du patrimoine 3F ; répartition des logements 3F par énergie de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire ; nombre de projets lancés visant le label « biosourcé » ; nombre de résidences livrées RT 2012 -20 % et RT 2012 -10 % ; nombre d'opérations livrées comportant un équipement EnR ; émissions de GES du siège parisien et impact carbone des activités principales de l'entreprise en Ile-de-France ; consommation d'eau et de papier.

**Informations quantitatives sociétales :** taux de satisfaction après travaux d'amélioration des résidences et des logements ; nombre d'heures d'insertion et équivalent en emplois créés ; nombre d'entrées en gestion et de ventes de logements ; nombre d'attribution de logements, dont demandeurs relevant du DALO et jeunes de moins de 30 ans ; part des candidatures refusées, dont pour incapacité du demandeur à faire face aux dépenses du logement ; nombre de mutations internes ; nombre de familles bénéficiant du dispositif d'aides sur quittance ; nombre de jurys de concours associant les collectivités.

**Informations qualitatives :** Les recrutements ; Les conditions de santé et de sécurité au travail ; L'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes ; Démarche RSE Développement durable du Groupe – Une organisation adaptée et Une production durable ; La gestion de l'eau, de l'air et des déchets ; La démarche de biodiversité ; Le partenariat avec les parties prenantes ; L'achat responsable.

**(2) Immobilière 3F et Podeliha, sauf pour :**

- **Immobilière 3F uniquement :** nombre d'opérations neuves lancées dans l'année visant le label « bâtiment biosourcé » ; émissions de GES du siège parisien et impact carbone des activités principales de l'entreprise en Ile-de-France ; nombre d'entrées en gestion et de vente de logements.

- **Groupe :** nombre de familles bénéficiant du dispositif d'aides sur quittance ; taux de satisfaction après travaux d'amélioration des résidences et des logements ; nombre de jurys de concours associant les collectivités.

**Conclusion**

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées de manière sincère, conformément au Référentiel.

Paris, le 14/04/2017

L'Organisme tiers indépendant

**MBV & Associés**



**Hélène Kermorgant**  
Associée



**Martine Leconte**  
Associée

**Annexe 3 : Liste des mandats et fonctions exercés dans toutes sociétés par chacun des mandataires sociaux de la Société au cours de l'exercice écoulé**

**Liste des mandats et fonctions exercés durant l'exercice 2016**

**M. CHRISTIAN BAFFY**

| SOCIÉTÉS   | MANDATS / FONCTIONS          |
|--|------------------------------|
| IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)  | Président                    |
| BTP CAPITAL INVESTISSEMENT   | Président                    |
| FÉDÉRATION NATIONALE DES ENTREPRISES SOCIALES POUR L'HABITAT (ESH) | Président jusqu'en juin 2016 |
| BTP BANQUE   | Censeur                      |
| SMAVIE BTP   | Administrateur               |
| SMABTP   | Administrateur               |
| RÉSIDENCES SOCIALES DE FRANCE (SA d'HLM)                           | Administrateur               |
| BJ IMMOBILIER/France SARL  | Gérant                       |
| SCCV LA FERME DE CHAMPLON  | Gérant                       |
| SCCV LE WOLLEMI  | Gérant                       |
| SCI GRECQUE  | Gérant                       |
| BAFFY SARL   | Co-Gérant                    |
| BAFFY INVEST SARL  | Co-Gérant                    |
| SCI ESPACE CRACOVIE  | Co-Gérant                    |

**M. YVES LAFFOUCRIERE**

| SOCIÉTÉS   | MANDATS / FONCTIONS                                |
|--|--|
| IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)  | Directeur Général                                  |
| RÉSIDENCES SOCIALES DE FRANCE (SA d'HLM)   | Administrateur délégué                             |
| SOCIÉTÉ LOCALE D'ÉPARGNE ÉCONOMIE SOCIALE (affiliée à la Caisse d'Épargne Ile-de-France Paris)               | Représentant permanent d'Immobilier 3F - Président |
| SOCIÉTÉ DE COORDINATION POUR L'HABITAT A PLAINE COMMUNE - BÂTIPLAINE (SA de coordination d'organismes d'HLM) | Représentant permanent d'Immobilier 3F             |
| LES RÉSIDENCES DE LA RÉGION PARISIENNE (RRP)   | Représentant permanent d'Immobilier 3F             |
| PONTS FORMATION CONSEIL  | Membre du Conseil de Surveillance                  |

**M. CHRISTIAN BONNET représentant SOLENDI EXPANSION**

| SOCIÉTÉS                                 | MANDATS / FONCTIONS   |
|--|---|
| IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)                | Vice-Président, Représentant permanent de SOLENDI EXPANSION |
| NEOLIA (SA d'HLM)                        | Vice-Président  |
| IMMOBILIÈRE 3F ALSACE (SA d'HLM)         | Représentant permanent de MONTALIVET IMMOBILIER             |
| RÉSIDENCES SOCIALES DE FRANCE (SA d'HLM) | Représentant permanent de MONTALIVET IMMOBILIER             |
| SOLENDI (Association)                    | Administrateur jusqu'au 31 décembre 2016                    |
| SOLENDI EXPANSION (SA titre V)           | Administrateur jusqu'au 21 décembre 2016                    |
| LOGILIA CILOGE (SA titre V)              | Administrateur  |
| LOGISSIM CONSEIL (SA TITRE V)            | Administrateur  |
| LOGILIA (Association)                    | Administrateur jusqu'au 31 décembre 2016                    |
| VILLEO (SA d'HLM)                        | Administrateur  |
| NEOLIA LORRAINE (SA d'HLM)               | Administrateur  |

## M. CLAUDE COURTY représentant MONTALIVET IMMOBILIER

| SOCIÉTÉS  | MANDATS / FONCTIONS   |
|---|---|
| SOLENDI (Association)                                   | Administrateur, Vice-Président jusqu'au 31 décembre 2016<br>Membre du Comité stratégique et du Comité financier jusqu'au 31 décembre 2016 |
| SOLENDI EXPANSION (SA Titre V)                          | Administrateur  |
| LES RÉSIDENCES DE LA RÉGION PARISIENNE (RRP)            | Représentant permanent de SOLENDI EXPANSION depuis le 5 décembre 2016   |
| SACICAP AIPAL (SA)                                      | Administrateur  |
| IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)                               | Représentant permanent de MONTALIVET IMMOBILIER   |
| RÉSIDENCES SOCIALES DE FRANCE (SA d'HLM)                | Représentant permanent de la SACICAP AIPAL  |
| IMMOBILIÈRE 3F ALSACE (SA d'HLM)                        | Vice-Président, Représentant permanent de SOLENDI EXPANSION   |
| IMMOBILIÈRE MIDI PYRÉNÉES SA VALLÉE DU THORE (SA d'HLM) | Vice-Président, Représentant permanent de SOLENDI EXPANSION   |
| IMMOBILIÈRE ATLANTIC AMÉNAGEMENT (SA d'HLM)             | Vice-Président, Représentant permanent de SOLENDI EXPANSION   |
| A2S (Association)                                       | Président   |
| ACCIL Formation (Association)                           | Président   |

## M. BERTRAND GOUJON

| SOCIÉTÉS   | MANDATS / FONCTIONS   |
|--|---|
| SOLENDI (Association)  | Directeur Général jusqu'au 31 décembre 2016                 |
| SOLENDI EXPANSION (SA Titre V)   | Directeur Général Délégué                                   |
| RÉUNION HABITAT (SA Titre V)   | Censeur jusqu'au 31 décembre 2016                           |
| LES RÉSIDENCES DE LA RÉGION PARISIENNE (RRP)   | Administrateur délégué                                      |
| IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)  | Administrateur délégué                                      |
| RÉSIDENCES SOCIALES DE FRANCE (SA d'HLM)   | Président   |
| SOCIÉTÉ DE COORDINATION POUR L'HABITAT A PLAINE COMMUNE - BÂTIPLAINE (SA de coordination d'organismes d'HLM) | Représentant permanent de RSF                               |
| SHLMR (SA d'HLM)   | Représentant permanent de SOLENDI jusqu'au 31 décembre 2016 |
| SACICAP AIPAL (SA)   | Président Directeur Général depuis le 19 décembre 2016      |
| IMMO DE FRANCE (SA)  | Administrateur  |
| IMMO DE FRANCE PARIS ÎLE-DE-FRANCE (SAS)   | Administrateur  |
| GIE GROUPE SOLENDI   | Administrateur unique jusqu'au 31 décembre 2016             |

## MME MARIE-CHRISTINE OGHLY

| SOCIÉTÉS                       | MANDATS / FONCTIONS                  |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| SOLENDI (Association)          | Présidente jusqu'au 31 décembre 2016 |
| SOLENDI EXPANSION (SA Titre V) | Présidente-Directrice Générale       |
| SACICAP AIPAL (SA)             | Représentante permanente de SOLENDI  |
| IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)      | Vice-Présidente                      |
| ENGISOFT France (SAS)          | Présidente                           |
| KLESIA                         | Administratrice                      |
| APAVE                          | Administratrice                      |

**M. JEAN-JACQUES PEROT représentant SACICAP AIPAL**

| <b>SOCIÉTÉS</b>   | <b>MANDATS / FONCTIONS</b>  |
|---|---|
| SOLENDI (Association)   | Administrateur jusqu'au 31 décembre 2016<br>Président du Comité d'Audit et des Comptes, Membre du Comité stratégique et du Comité financier jusqu'au 31 décembre 2016 |
| SOLENDI EXPANSION (SA Titre V)                                | Administrateur  |
| SACICAP AIPAL (SA)  | Représentant permanent de SOLENDI EXPANSION   |
| IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)                                     | Représentant permanent de la SACICAP AIPAL  |
| LA RÉSIDENCE URBAINE DE FRANCE (SA d'HLM)                     | Représentant permanent de la SACICAP AIPAL  |
| RÉSIDENCES SOCIALES DE FRANCE (SA d'HLM)                      | Vice-Président, Représentant permanent de SOLENDI EXPANSION   |
| IMMOBILIÈRE NORD-ARTOIS (SA d'HLM)                            | Vice-Président, Représentant permanent de SOLENDI EXPANSION   |
| IMMOBILIÈRE 3F ALSACE (SA d'HLM)                              | Représentant permanent de la SACICAP AIPAL  |
| EST HABITAT CONSTRUCTION (SA d'HLM)                           | Vice-Président, Représentant permanent de SOLENDI EXPANSION   |
| LE COMITÉ RÉGIONAL ACTION LOGEMENT D'ÎLE-DE-FRANCE (CRAL IDF) | Vice-Président depuis le 22 juin 2016   |
| IMMOBILIÈRE ATLANTIC AMÉNAGEMENT (SA d'HLM)                   | Vice-Président, Représentant permanent de SOLENDI EXPANSION jusqu'au 7 juin 2016  |

**MME JOSÉPHINE ESTEBAN-LE HIR représentante SOLENDI**

| <b>SOCIÉTÉS</b>                                     | <b>MANDATS / FONCTIONS</b>  |
|---|---|
| IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)                           | Représentante permanente de SOLENDI jusqu'au 15 novembre 2016                                     |
| SOLENDI (Association)                               | Administratrice jusqu'au 31 décembre 2016<br>Membre du Comité financier jusqu'au 31 décembre 2016 |
| LES RÉSIDENCES DE LA RÉGION PARISIENNE (RRP)        | Représentante permanente de la SIF jusqu'au 15 novembre 2016                                      |
| IMMOBILIÈRE PODELIHA (SA d'HLM)                     | Représentante permanente de SOLENDI jusqu'au 15 novembre 2016                                     |
| LA RÉSIDENCE URBAINE DE FRANCE (SA d'HLM)           | Représentante permanente de SOLENDI jusqu'au 15 novembre 2016                                     |
| PROCILIA (Association)                              | Représentante permanente du MEDEF jusqu'au 31 décembre 2016                                       |
| LE LOGIS SOCIAL DU VAL D'OISE (SA d'HLM)            | Administratrice jusqu'au 15 novembre 2016   |
| Association des Entreprises pour le Logement - AEPL | Présidente, Représentante permanente d'AIR FRANCE   |
| SEDEI (SA)  | Administratrice   |

**M. JEAN TOURNOUX représentant SOLENDI en remplacement de Mme Joséphine ESTEBAN-LE HIR**

| <b>SOCIÉTÉS</b>                              | <b>MANDATS / FONCTIONS</b>  |
|--|---|
| IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)                    | Représentant permanent de SOLENDI depuis le 21 novembre 2016  |
| SOLENDI (Association)                        | Administrateur jusqu'au 31 décembre 2016<br>Membre du Comité d'audit et des comptes jusqu'au 31 décembre 2016 |
| IMMOBILIÈRE RHÔNE-ALPES (SA d'HLM)           | Représentant permanent de SOLENDI   |
| LES RÉSIDENCES DE LA RÉGION PARISIENNE (RRP) | Représentant permanent de la SIF depuis le 21 novembre 2016   |
| SOLENDI EXPANSION (SA Titre V)               | Administrateur depuis le 21 décembre 2016   |

**M. DIDIER PATAULT représentant Caisse d'Épargne et de Prévoyance IDF**

| <b>SOCIÉTÉS</b>   | <b>MANDATS / FONCTIONS</b>  |
|---|---|
| CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE ÎLE-DE-FRANCE (CEIDF)       | Président du Directoire   |
| BPCE  | Membre du Conseil de Surveillance   |
| BANQUE BCP  | Président du Conseil de Surveillance  |
| NATIXIS COFICINE  | Membre du Conseil d'Administration  |
| CE HOLDING PARTICIPATIONS (anciennement CE HOLDING PROMOTION) | Membre du Conseil d'Administration  |
| IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)                                     | Représentant permanent de la CEIDF jusqu'au 26 avril 2016                               |
| BICENTENAIRE CAISSE D'ÉPARGNE (Association)                   | Président, Représentant permanent de la CEIDF   |
| FONDATION DE France   | Représentant permanent de la CEIDF  |
| IT-CE   | Représentant permanent de la CEIDF - Membre du Conseil de Surveillance                  |
| HABITAT EN RÉGION   | Représentant permanent de la CEIDF  |
| PARIS HABITAT - OPH   | Administrateur en qualité de personnalité qualifiée                                     |
| IMMOBILIÈRE THOYNARD ÎLE-DE-FRANCE (SAS)                      | Représentant légal de la CEIDF - Président  |
| FNCE  | Membre du Conseil d'Administration en sa qualité de Président du Directoire de la CEIDF |

**M. PASCAL CHABOT représentant Caisse d'Épargne et de Prévoyance IDF en remplacement de Didier PATAULT**

| <b>SOCIÉTÉS</b>  | <b>MANDATS / FONCTIONS</b>   |
|--|--|
| CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE ILE-DE-FRANCE (CEIDF)          | Membre du Directoire   |
| IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)  | Représentant permanent de la CEIDF depuis le 26 avril 2016             |
| GIE CAISSE D'ÉPARGNE SYNDICATION RISQUES (GIE avec capital)      | Représentant permanent de la CEIDF - Membre du Conseil de Surveillance |
| COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER (SA)                            | Administrateur   |
| LOGIREP (SA d'HLM)   | Représentant permanent de la CEIDF - Membre du Conseil de Surveillance |
| ALLIANCE ENTREPRENDRE (SASU)                                     | Représentant permanent de la CEIDF - Membre du Conseil de Surveillance |
| CAISSE D'ÉPARGNE CAPITAL (SASU)                                  | Représentant permanent de la CEIDF - Membre du Conseil de Surveillance |
| SOCFIM (SA)  | Représentant permanent de la CEIDF - Membre du Conseil de Surveillance |
| CE DÉVELOPPEMENT (SAS)   | Membre du Conseil de Surveillance                                      |
| REVITAL'EMPLOI (Association)                                     | Représentant permanent de la CEIDF                                     |
| COMITÉ FÉDÉRATION BANCAIRE FRANÇAISE ÎLE-DE-FRANCE (Association) | Vice-Président   |
| SCI DE LA FORÊT (SCI)  | Gérant   |

**M. JEAN-FRANÇOIS GABILLA représentant les RRP**

| <b>SOCIÉTÉS</b>                              | <b>MANDATS / FONCTIONS</b>   |
|--|--|
| IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)                    | Représentant permanent des RRP   |
| SOLENDI (Association)                        | Administrateur jusqu'au 31 décembre 2016<br>Membre du Comité stratégique jusqu'au 31 décembre 2016 |
| SOLENDI EXPANSION (SA Titre V)               | Administrateur jusqu'au 21 décembre 2016   |
| LES RÉSIDENCES DE LA RÉGION PARISIENNE (RRP) | Président jusqu'au 29 juillet 2016   |
| LIGHTHOUSE RE (SAS)                          | Président  |
| JFG CONSEIL ET DÉVELOPPEMENT (SAS)           | Président  |
| ASSOCIATION VAUBAN                           | Vice-Président   |
| IMMOBILIÈRE MÉDITERRANÉE (SA d'HLM)          | Représentant permanent de Solendi jusqu'au 31 décembre 2016  |

**M. PHILIPPE GUTH représentant SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE FÉDÉRATION**

| <b>SOCIÉTÉS</b>   | <b>MANDATS / FONCTIONS</b>   |
|---|--|
| SOLENDI (Association)                                   | Administrateur jusqu'au 31 décembre 2016<br>Membre du Comité stratégique, du Comité financier et de la Commission d'appel d'offres jusqu'au 31 décembre 2016 |
| SOLENDI EXPANSION (SA Titre V)                          | Administrateur   |
| GIC (Association)                                       | Administrateur jusqu'au 31 décembre 2016   |
| LES RÉSIDENCES DE LA RÉGION PARISIENNE (RRP)            | Représentant permanent de SOLENDI  |
| IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)                               | Représentant permanent de la SIF   |
| IMMOBILIÈRE MIDI PYRÉNÉES SA VALLÉE DU THORE (SA d'HLM) | Représentant permanent de SOLENDI  |
| IMMOBILIÈRE CENTRE LOIRE (SA d'HLM)                     | Représentant permanent de SOLENDI  |
| IMMOBILIÈRE ATLANTIC AMÉNAGEMENT (SA d'HLM)             | Représentant permanent de SOLENDI  |
| COLIGNY 33 BRUGES                                       | Administrateur   |
| NOUVEAU LOGIS MÉRIDIONAL 31000 TOULOUSE                 | Administrateur   |
| SA RÉGIONALE D'HLM DE POITIERS                          | Représentant permanent de SOLENDI jusqu'au 7 juin 2016   |

**M. JACQUES-NICOLAS DE WECK représentant PROJIMMO CONSEIL**

| <b>SOCIÉTÉS</b>                              | <b>MANDATS / FONCTIONS</b>   |
|--|--|
| SOLENDI (Association)                        | Administrateur jusqu'au 21 décembre 2016<br>Membre du Comité d'Audit et des Comptes et du Comité stratégique jusqu'au 21 décembre 2016                               |
| SOLENDI EXPANSION (SA Titre V)               | Administrateur   |
| LES RÉSIDENCES DE LA RÉGION PARISIENNE (RRP) | Représentant permanent de MONTALIVET IMMOBILIER  |
| IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)                    | Représentant permanent de PROJIMMO CONSEIL   |
| IMMOBILIÈRE BASSE SEINE (SA d'HLM)           | Représentant permanent de MONTALIVET IMMOBILIER  |
| IMMOBILIÈRE MÉDITERRANÉE (SA d'HLM)          | Vice-Président, Représentant permanent de SOLENDI EXPANSION  |
| IMMOBILIÈRE RHÔNE-ALPES (SA d'HLM)           | Représentant permanent de la SACICAP AIPAL   |
| LA RÉSIDENCE URBAINE DE FRANCE (SA d'HLM)    | Vice-Président, Représentant permanent de SOLENDI EXPANSION  |
| IMMOBILIÈRE PODELIHA (SA d'HLM)              | Vice-Président, Représentant permanent de SOLENDI EXPANSION  |
| PODELIHA (GIE)                               | Membre   |
| UNION SOCIALE POUR L'HABITAT (USH)           | Membre du Conseil Social jusqu'au 31 décembre 2016   |
| ADOMA (SEM)                                  | Censeur  |
| SAIEM de SAINT MAUR DES FOSSES               | Administrateur au titre des actionnaires privés  |
| OPH de VINCENNES                             | Administrateur (au titre de la municipalité de Vincennes en qualité de représentant de l'agence nationale des entreprises pour le handicap) jusqu'au 9 décembre 2016 |
| APPRESS (Association)                        | Secrétaire Général   |
| ADSBSME (Association)                        | Président  |

**M. JEAN-YVES ROBIN représentant MSL SERVICES**

| <b>SOCIÉTÉS</b>           | <b>MANDATS / FONCTIONS</b>                          |
|---------------------------|---|
| IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM) | Représentant permanent de MSL SERVICES              |
| ADIL 85                   | Représentant permanent de SOLENDI aux droits de MSL |

**M. JÉRÔME COUMET représentant le Département de Paris**

| <b>SOCIÉTÉS</b>                  | <b>MANDATS / FONCTIONS</b>                     |
|----------------------------------|--|
| IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)        | Représentant permanent du département de Paris |
| SEMAPA (SEM)                     | Président                                      |
| SOGARIS SYNDICAT                 | Président                                      |
| PARIS HABITAT - OPH              | Représentant permanent du département de Paris |
| SYCTOM (Syndicat mixte communal) | Vice-Président                                 |
| SAEM SOGARIS                     | Représentant permanent du département de Paris |
| EFIDIS (SA d'HLM)                | Représentant permanent du département de Paris |

**MME NICOLE GOUETA représentant le Département des Hauts-de-Seine**

| <b>SOCIÉTÉS</b>                | <b>MANDATS / FONCTIONS</b>                                 |
|--------------------------------|--|
| IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)      | Représentante permanente du département des Hauts-de-Seine |
| SIAAP                          | Administratrice  |
| HAUTS-DE-SEINE HABITAT         | Administratrice  |
| PORT AUTONOME DE PARIS         | Administratrice  |
| CODEVAM COLOMBES               | Présidente   |
| SYCTOM Colombes Habitat Public | Présidente   |
| CITALLIOS (SEM 92)             | Administratrice  |

**M. MICHEL FOURCADE représentant le Département de Seine-Saint-Denis**

| <b>SOCIÉTÉS</b>           | <b>MANDATS / FONCTIONS</b>                                    |
|---------------------------|---|
| IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM) | Représentant Permanent du département de la Seine-Saint-Denis |
| SÉQUANO AMÉNAGEMENT (SEM) | Président   |
| DELTAVILLE (SEM)          | Président du Conseil de surveillance                          |
| OPH 93                    | Vice-Président  |

**M. ANTHONY DELTOUR**

| <b>SOCIÉTÉS</b>           | <b>MANDATS / FONCTIONS</b>            |
|---------------------------|---------------------------------------|
| IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM) | Administrateur (représentant salarié) |

**M. STÉPHANE RAULET**

| <b>SOCIÉTÉS</b>           | <b>MANDATS / FONCTIONS</b>            |
|---------------------------|---------------------------------------|
| IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM) | Administrateur (représentant salarié) |

**MME NACÉRA DJEMMAA**

| <b>SOCIÉTÉS</b>           | <b>MANDATS / FONCTIONS</b>                     |
|---------------------------|--|
| IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM) | Administratrice (représentante des locataires) |

**M. PAUL PINCHON**

| <b>SOCIÉTÉS</b>           | <b>MANDATS / FONCTIONS</b>                   |
|---------------------------|--|
| IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM) | Administrateur (représentant des locataires) |

**MME DANIELÈ PROTO****SOCIÉTÉS****MANDATS / FONCTIONS**

IMMOBILIÈRE 3F (SA d'HLM)

Administratrice (représentante des locataires)

**Annexe 4 : Tableau des délégations données au conseil d'administration à l'occasion d'augmentation de capital**

| <b>DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b> | <b>Plafond global de l'augmentation</b> | <b>Durée de la délégation</b> | <b>Utilisation de la délégation</b>  |
|-------------------------------------|---|-------------------------------|--|
| 30.06.2016                          | 21 300 000 €                            | Jusqu'au 31.12.2016           | Décision du conseil d'administration du 13.10.2016 autorisant une augmentation de 21 299 988 €<br>Souscription à hauteur de 21 299 988 € |