



Immobilière 3F

RAPPORT D'ACTIVITÉ

20  
10





# Sommaire

Corbeil-Essonnes [91] PRU de Montconseil  
Arch. : Agence G. de Cussac.

INTRODUCTION	4
IMMOBILIÈRE 3F EN QUELQUES CHIFFRES	7
LA GOUVERNANCE DE LA SOCIÉTÉ	10
L'ACTIVITÉ D'IMMOBILIÈRE 3F EN 2010	14
LES RÉSULTATS FINANCIERS D'IMMOBILIÈRE 3F	36
LES PERSPECTIVES 2011	82
LISTE DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS	84

# Immobilière 3F

données arrêtées au 31 décembre 2010

1 720  
salariés

106 753  
logements  
et 1 023 commerces

707 M€  
de chiffre  
d'affaires  
en 2010

3 508  
logements  
mis en chantier  
en 2010

3 090  
logements  
entrés en  
gestion  
en 2010



**Christian Baffy**  
Président d'Immobilière 3F



**Yves Laffoucrière**  
Directeur général d'Immobilière 3F

## 2010, UNE ACTIVITÉ FORTE ET UNE NOUVELLE DIMENSION

En 2010, Solendi est devenu actionnaire majoritaire dans le capital d'Immobilière 3F, en lui apportant en même temps ses filiales en Île-de-France (SADIF) et en province (Est Habitat Construction en Lorraine, HMF en Rhône-Alpes et Azur Provence Habitat en Provence-Alpes-Côte d'Azur). Enfin, notre société a acquis la majorité des parts dans le capital d'Aedificat, ESH intervenant en région parisienne. Avec les 9 ESH qu'elle détenait historiquement, elle contrôle désormais 14 ESH sur la plus grande partie du territoire français. La fusion-absorption de la SADIF par Immobilière 3F, qui sera effective en juin 2011, permettra d'achever l'intégration de 3F et ses filiales au sein du groupe Solendi.

Ce rapport présente l'activité d'Immobilière 3F et les résultats financiers de l'année 2010.

En matière de production de logements, ce sont 3 508 logements qui ont été mis en chantier par la direction de la construction et la direction du renouvellement urbain en Île-de-France et par les agences Languedoc-Roussillon et Grand Ouest en province. Les réalisations ont continué à gagner en qualité. En effet, en 2010, toutes les consultations en construction neuve en Île-de-France ont été lancées en BBC.

Le renouvellement urbain a franchi un nouveau cap en 2010 dans l'avancement des 39 projets. Ainsi, plus des deux tiers des opérations sont engagées et près de 1 000 logements neufs ont été livrés cette année.

Les sept agences départementales gèrent le parc francilien de 103 624 logements. Grâce au travail des équipes de gestion locative, le taux de recouvrement a progressé cette année (99,03 %). La rotation des locataires a atteint 8,60 % et entraîné, par rapport à 2009, une augmentation de 21 % des attributions de logements (9 257).

La politique de vente aux locataires a pris toute sa dimension cette année et a permis à 452 locataires de devenir propriétaires. Les fonds propres ainsi dégagés viennent renforcer notre capacité d'investissement et sont indispensables au moment où les financeurs publics se désengagent.

Le savoir faire, la qualité et la solidité de notre organisation ont été confirmés par le renouvellement de la certification ISO 9001 en février 2010.

Le rapport présente également la gouvernance de la société, l'activité et les résultats financiers de 2010 et enfin les perspectives pour l'année 2011.

**Christian Baffy**

**Yves Laffoucrière**



---

# COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

au 28 avril 2011

**Président :**

M. Christian Baffy

**Directeur Général**

M. Yves Laffoucrière

**Commissaires aux comptes**

Société Ernst & Young

Société Corevise

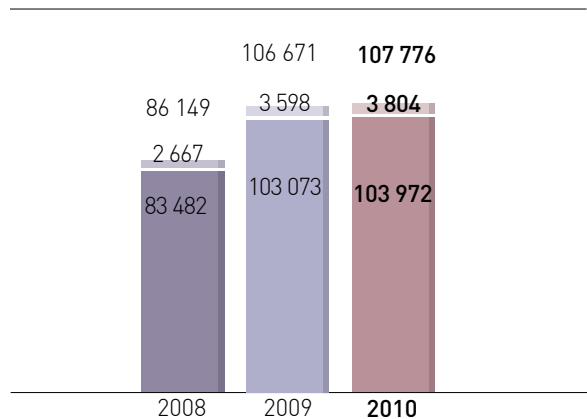
**Administrateurs :**

- **Mme Marie-Christine Oghly**, vice-présidente
- **M. Bertrand Goujon**, administrateur délégué
- **M. Alain Sionneau**
- **MEDEF**  
Représenté par M. Jean-François Gabilla
- **Caisse d'Épargne et de Prévoyance Île-de-France**  
Représentée par M. Bernard Comolet
- **SACICAP AIPAL**  
Représentée par Mme Joséphine Esteban - Le Hir, vice-présidente
- **Solendi**  
Représenté par M. Jean-Jacques Denizard
- **Astria**  
Représenté par M. François d'Huart
- **Aliance 1 % logement**  
Représenté par M. Claude Jousserandot
- **Montalivet Immobilier**  
Représenté par M. Christian Bonnet, vice-président
- **Solendi Expansion**  
Représenté par M. Claude Courty
- **Département de Paris**  
Représenté par M. Daniel Marcovitch
- **Département des Hauts-de-Seine**  
Représenté par M. Thierry Solère
- **Département de la Seine-Saint-Denis**  
Représenté par M. Gérard Segura
- **Administrateurs représentants des locataires**  
M. Henri Derrien  
M. Serge Bauer  
M. Bernard Lenesley
- **Administrateurs représentants des salariés**  
M. Anthony Deltour  
Mme Françoise Cugnon de Sévricourt

# IMMOBILIÈRE 3F EN QUELQUES CHIFFRES

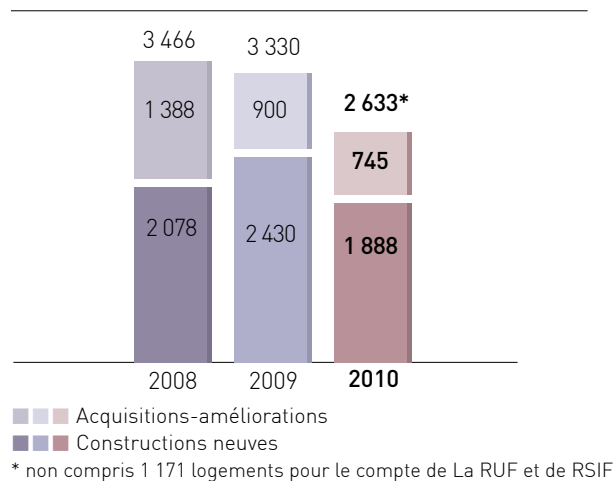
## PATRIMOINE

### Nombre de lots gérés



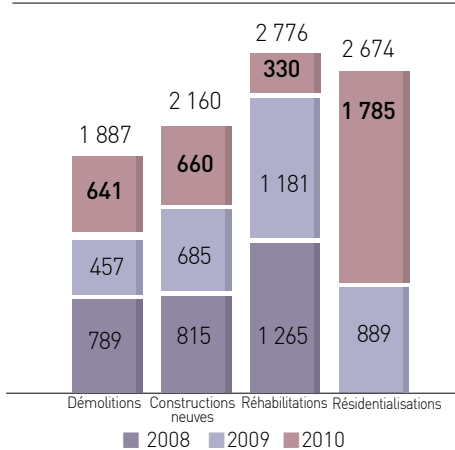
■ Foyers et commerces  
■ Logements

### Mises en chantier (nombre de lots)

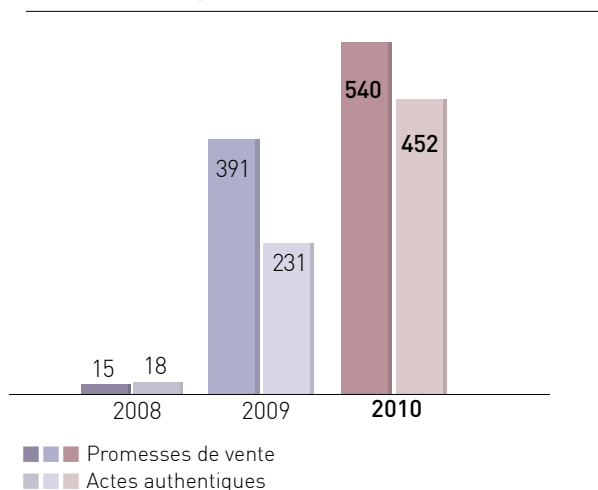


■ Acquisitions-améliorations  
■ Constructions neuves

### Renouvellement urbain - Travaux démarrés (nombre de logements)

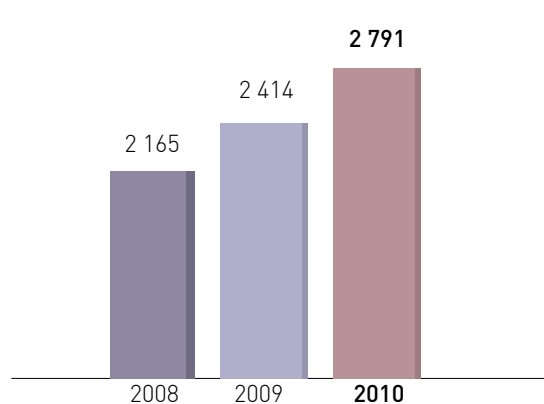


### Vente de logements



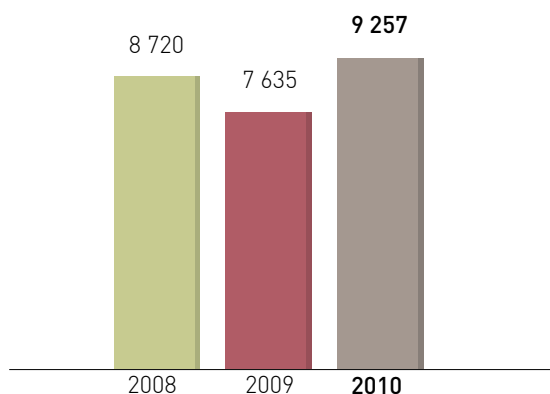
■ Promesses de vente  
■ Actes authentiques

### Entrées en gestion (nombre de lots)

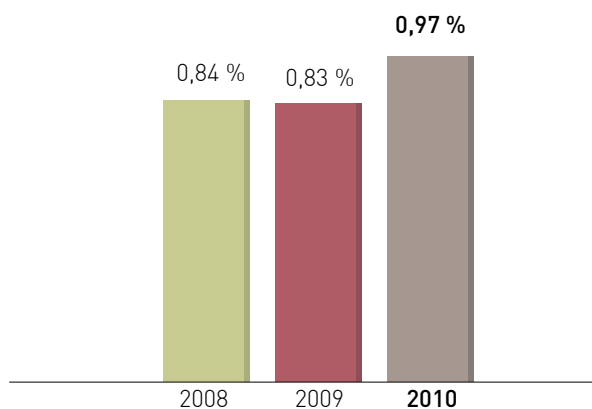


## INDICATEURS DE GESTION

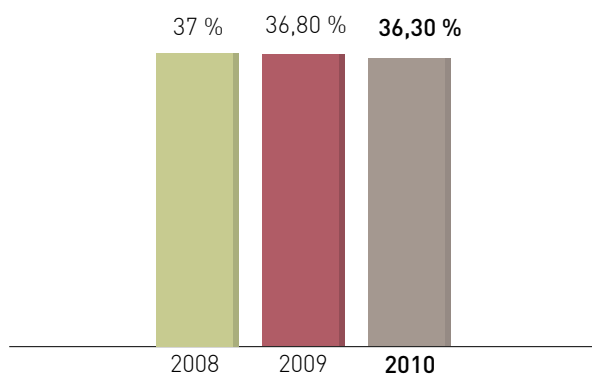
### Attributions de logements



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



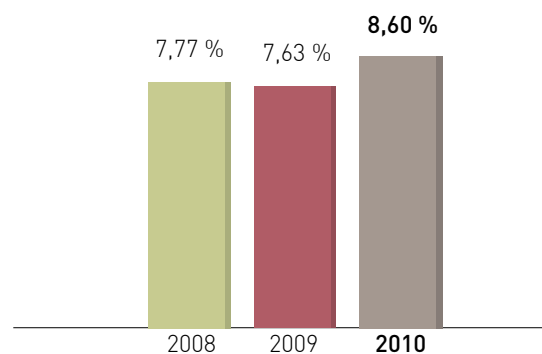
### Part des locataires bénéficiant d'une aide au logement



### Taux de recouvrement des loyers (encaissements de l'année sur loyers facturés dans l'année)

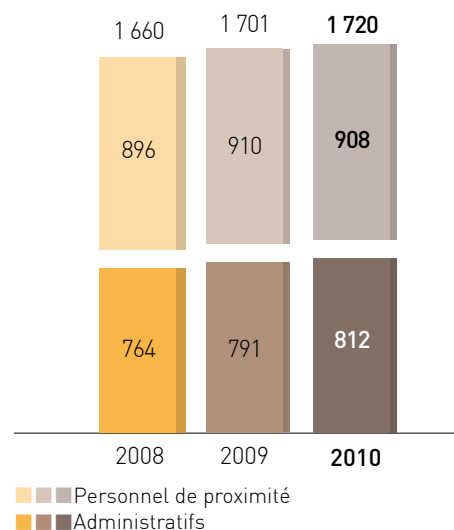


### Taux de rotation des locataires



## RESSOURCES HUMAINES

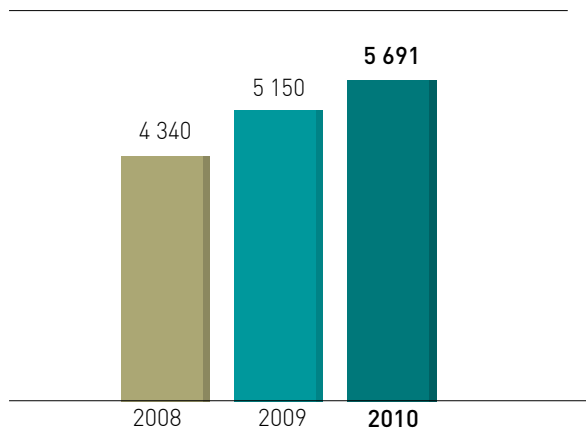
### Effectifs en CDI au 31 décembre 2010



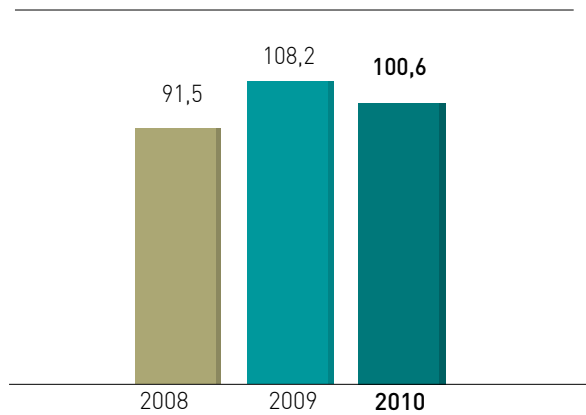


## INDICATEURS FINANCIERS

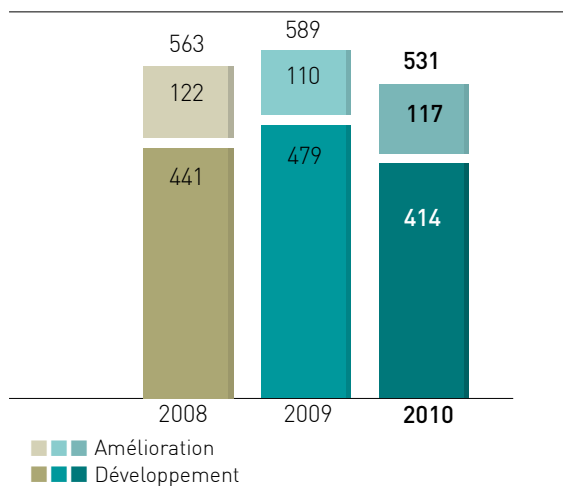
Total du bilan (en M€)



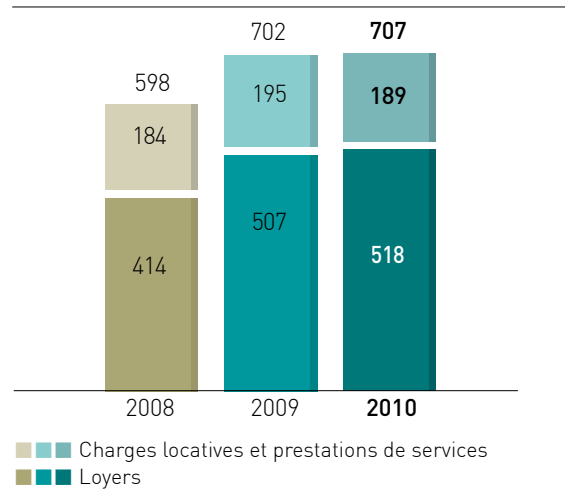
Autofinancement net (en M€)



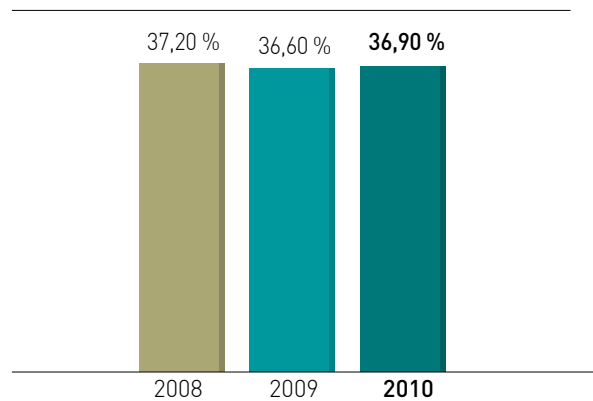
Montant des investissements (en M€)



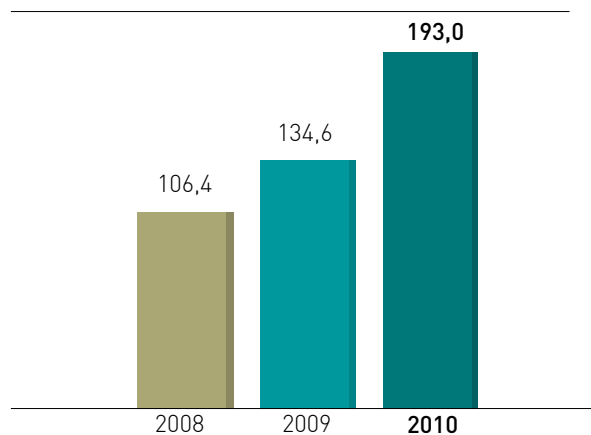
Chiffre d'affaires (en M€)



Annuités financières rapportées aux loyers (nettes des produits financiers)



Résultat net (en M€)



# La gouvernance de la société



De gauche à droite : Julien Guillemont, chef de projet à la direction de la construction Île-de-France / Athis-Mons (91) – Arch. : Cristina Conrad Eybesfeld / L'équipe du développement clientèle de l'agence du Val-de-Marne ; Isabelle Raynaud, responsable du développement clientèle, Nadia Radoube-Ravisse, Bruno Marques, Sandra Sara, Aicha Diallo, Véronique Lucas et Catherine Bezannier, assistant(e)s commerciaux / Les Mureaux (78) – Arch. : Bosom & Onate

UN MODE DE GOUVERNANCE ADAPTÉ AUX BESOINS DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE ET DE SES FILIALES	10
LES COMITÉS SPÉCIALISÉS DU CONSEIL	12
INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA RÉPARTITION DU CAPITAL	13
INFORMATIONS SUR LES DÉLÉGATIONS DE COMPÉTENCE DONNÉES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL	13

■ ■ ■ Un mode de  
gouvernance  
adapté aux besoins  
de la société-mère  
et de ses filiales



© 3F/S. Duverneuil

Corbeil-Essonnes [91] – Arch. : Agence P. Leboucq

La prise de participation majoritaire de Solendi dans le capital d'Immobilier 3F et l'apport corrélatif de quatre filiales nouvelles, ainsi que l'acquisition en fin d'année de la société Aedificat ont conduit la société et son actionnaire majoritaire à faire évoluer la gouvernance des différentes sociétés de 3F.

Parallèlement, il a été décidé de dédier deux réunions annuelles supplémentaires du comité d'orientation stratégique aux filiales qui représentent désormais le tiers de l'ensemble 3F. Ce renforcement des missions du comité d'orientation stratégique doit permettre

aux administrateurs d'Immobilier 3F de s'impliquer plus efficacement dans les stratégies mises en place au niveau national. La première réunion a eu lieu au début de l'année 2011.

Enfin, une composition type des conseils d'administration des filiales a été définie pour équilibrer de manière harmonisée la représentation des partenaires sociaux et celle des représentants de la maison-mère et de l'actionnaire. Chaque filiale sera dotée, en outre, d'un comité de l'actionnariat de référence ayant notamment pour mission de préparer les travaux du conseil.

## ■ ■ Les comités spécialisés du conseil

Le conseil d'administration bénéficie de l'appui de cinq comités spécialisés.

### COMITÉ D'ORIENTATION STRATÉGIQUE

- Mme Marie-Christine Oghly, Présidente du comité depuis le 16 décembre 2010
- M. Christian Baffy, Président du comité jusqu'au 16 décembre 2010
- M. Bertrand Goujon
- Mme Joséphine Esteban-Le Hir
- M. Camille Allain (jusqu'au 14 octobre 2010)
- M. Christian Bonnet (depuis le 14 octobre 2010)
- M. Jean-Jacques Denizard

### COMITÉ D'AUDIT ET DES COMPTES

- M. Bertrand Goujon, Président
- M. Christian Baffy
- M. Claude Courty
- M. François d'Huart
- M. Jacques Vera

### COMITÉ DE SUIVI, D'ÉVALUATION ET DE COORDINATION DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS

- M. Christian Bonnet, Président du comité (depuis le 14 octobre 2010)
- M. Camille Allain, Président du comité (jusqu'au 14 octobre 2010)
- Mme Joséphine Esteban-Le Hir
- M. Claude Jousserandot
- M. Henri Derrien

### COMITÉ DE SUIVI ET D'ÉVALUATION DES APPELS D'OFFRES

- M. Claude Courty, Président
- M. Serge Bauer / M. Henri Derrien
- M. Daniel Marcovitch

### COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS

- M. Christian Baffy, Président
- Mme Marie-Christine Oghly
- M. Bertrand Goujon
- M. Claude Courty

Les cinq comités se sont réunis douze fois en 2010 : les comités d'audit et des comptes et d'orientation stratégique quatre fois chacun, le comité de suivi des appels d'offres deux fois, les comités des rémunérations et de suivi et de coordination des attributions de logements une fois chacun.

Le programme de travail du comité d'orientation stratégique a été particulièrement riche, à l'image des événements qui ont marqué l'exercice. Lors de chacune des réunions, les membres du comité ont abordé le projet de rapprochement Solendi/3F pour approfondir progressivement son contenu et préparer

sa présentation au conseil. Dans sa dernière réunion de l'année, après approbation du projet par l'assemblée générale des actionnaires, le comité a été saisi du projet de fusion entre Immobilière 3F et SADIF qui constituera un ensemble homogène de 113 000 logements en Île-de-France, appuyé par La Résidence Urbaine de France en Seine-et-Marne et Aedificat en Seine-Saint-Denis. Enfin, la réflexion sur le projet d'entreprise 2011-2016 a été lancée et trouvera son aboutissement à la fin du premier semestre 2011.

## ■ ■ ■ Informations générales sur la répartition du capital

L'actionnaire de référence, Solendi, détient 72,85 % du capital et Cilgère-Gipec détient 5,05 %. Les 22,1 % restants du capital sont répartis entre de nombreuses entreprises et collectivités locales.

Les mandats sociaux des administrateurs sont donnés en pages 84 et suivantes.

## ■ ■ ■ Informations sur les délégations de compétence données au conseil d'administration en matière d'augmentation de capital

En application de l'article L.225-100 alinéa 7 du code de commerce, il est précisé que l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires a donné, le 14 octobre 2010, une délégation de compétence au conseil en vue d'augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital de 5 millions d'euros. Cette délégation, valable jusqu'au 30 septembre 2011, n'a pas fait l'objet d'une utilisation au cours de l'exercice 2010.

# L'activité d'Immobilière 3F en 2010



De gauche à droite : Chilly-Mazarin (91) – Arch. : Hamonic & Masson / Catherine Huvelle, chef de secteur et Marie Henni, responsable habitat à l'agence de Paris / Thiais (94) – Arch. : Atelier BLM / Isabelle Portier, chef de projet à la direction du renouvellement urbain

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS : STABILITÉ DANS UN ENVIRONNEMENT COMPLEXE	15
UN NOUVEAU CAP FRANCHI EN RENOUVELLEMENT URBAIN	20
LA GESTION DU PATRIMOINE	22
LA GESTION LOCATIVE	25
LA DIMENSION NATIONALE D'IMMOBILIÈRE 3F	33
LA POLITIQUE DE VENTE INSCRITE DANS LA STRATÉGIE DE RELANCE DE LA PRODUCTION	34

La stabilité du bon niveau de production, les réalisations significatives dans le renouvellement urbain et le dynamisme de la gestion du patrimoine ont marqué l'année 2010. Par ailleurs, la dimension nationale s'est accentuée dans le sud et dans l'ouest de la France. Enfin, la politique de vente aux occupants est inscrite dans un schéma de développement de la production de logements.





© 3F/S. Duverneuil

Courbevoie [92] – Arch. : KOZ Architectes

## ■ ■ ■ La production de logements : stabilité dans un environnement complexe

La production francilienne est réalisée par les sociétés du groupe qui interviennent en région parisienne : Immobilière 3F et sa filiale spécialisée dans l'accession sociale, la CLARM, La Résidence Urbaine de France et Résidences Sociales d'Île-de-France. Les directions de la construction d'Île-de-France et du renouvellement urbain sont chargées de la réalisation de cette production.

Immobilière 3F gère par ailleurs deux agences en régions, l'agence Grand Ouest et l'agence Languedoc-Roussillon qui assurent elles-mêmes la réalisation de leur production.

### LA TOTALITÉ DU PROCESSUS DE L'ACTE DE CONSTRUIRE A ÉTÉ RÉVISÉE

Le processus de l'acte de construire a été révisé en intégrant des évolutions importantes notamment sur :

- une nouvelle version du CCAP travaux qui est désormais divisé en deux documents séparés, l'un pour les entreprises générales, l'autre pour les entreprises en corps d'état séparés.
- Les conditions de livraison et l'amélioration de la réunion de chantier tenue cinq mois avant la livraison dans le cadre d'un groupe de travail transversal.

## ASPECTS ARCHITECTURAUX ET COMMANDE

L'activité est restée soutenue en 2010 avec le lancement de 52 consultations de maîtrise d'œuvre suivies par la direction de l'aménagement, de l'architecture et de l'environnement, dont 20 concours et 3 opérations en conception-réalisation. Cette activité s'est intensifiée pour les filiales régionales et pour la direction technique groupe qui représentent respectivement 17 % et 21 % des consultations lancées en 2010. L'ouverture de la commande architecturale est confirmée. Les 240 désignations effectuées sur les 3 dernières années concernent 179 architectes différents. Ainsi, en 2010 des concours ont été organisés pour l'aménagement du site de l'ancienne gare militaire de Palaiseau (construction de 250 logements) ou pour la restructuration du site de Notre-Dame de Bon-Secours à Paris 14<sup>ème</sup> avec un programme mixte et multi-générationnel conformément au schéma directeur.

3F s'est engagé avec Qualibat, organisme certificateur des entreprises de construction, pour favoriser la qualité de la construction et répondre aux nouveaux objectifs environnementaux. Ce partenariat permettra de sélectionner les entreprises les plus compétentes. Dans un premier temps, deux chantiers innovants vont servir de banc d'essai : le premier programme à « énergie zéro » d'Immobilier 3F réalisé dans l'éco-quartier de Brétigny-sur-Orge et une opération de restructuration lourde d'un immeuble situé rue du Faubourg du Temple à Paris 10<sup>ème</sup>. Cette dernière opération devra respecter les exigences du référentiel du Plan climat parisien.

## LES ACQUISITIONS FONCIÈRES CONSERVENT UN BON NIVEAU

Les engagements fonciers	2008	2009	2010
Immobilière 3F	2 206	2 966	1 737
La Résidence Urbaine de France	209	295	251
Résidences Sociales d'Île-de-France		150	930
<b>Total Île-de-France</b>	<b>2 415</b>	<b>3 411</b>	<b>2 918</b>
Agence Languedoc-Roussillon	288	229	146
Agence Grand Ouest	40	121	304
<b>Total province</b>	<b>328</b>	<b>350</b>	<b>450</b>
<b>Total</b>	<b>2 743</b>	<b>3 761</b>	<b>3 368</b>



## Un développement diversifié en Île-de-France

L'activité de développement a permis de signer, en 2010, des engagements fonciers pour 2 918 logements en Île-de-France, d'un niveau équivalent à celui de 2009 (2 921 logements hors rachat de patrimoine). Quelques exemples d'opérations menées :

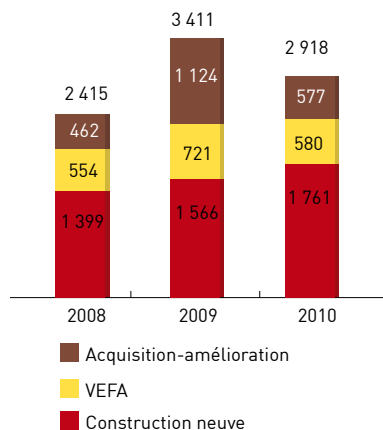
– dans la ZAC Paul Hochard à L'Haÿ-les-Roses, un programme de 282 logements combine une opération de logements familiaux et un foyer de travailleurs migrants et assurera une plus grande mixité sociale.

– À Marne-la-Coquette, un terrain a été acquis à Réseau Ferré de France et à la SNCF en vue d'y édifier 44 logements. Il s'agit d'un exemple d'utilisation d'emprises publiques inutilisées pour développer l'offre de logements.

– À Bobigny, un patrimoine a été acheté en vue de le restructurer. Cette opération complexe proposera la réhabilitation de 168 logements ainsi que la construction de 92 logements locatifs et 23 logements en accession dans un quartier désenclavé et résidentiel.

Enfin, 930 logements ont été engagés pour Résidences Sociales d'Île-de-France, dont une résidence pour étudiants de 67 appartements située 41/43 avenue du Roule à Neuilly-sur-Seine.

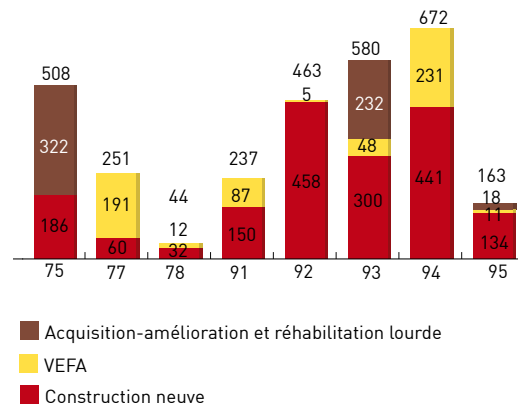
### Engagements fonciers en Île-de-France



La part des opérations de construction neuve a progressé et représente 60 % des engagements fonciers. Les opérations en VEFA et en acquisition-amélioration représentent chacune 20 % du total.

La production favorise largement les aspects de développement durable puisqu'en 2010 près de 60 % des opérations visent le label BBC.

### Les engagements fonciers 2010 en Île-de-France par département



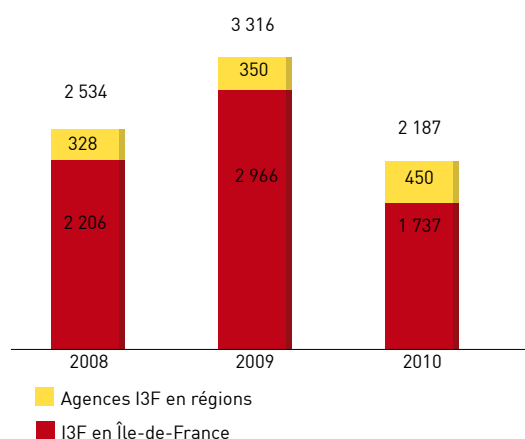
L'activité par département montre un niveau soutenu dans la capitale et la petite couronne (Val-de-Marne, Seine-Saint-Denis et Hauts-de-Seine), malgré la rareté du foncier et son prix élevé.

## Immobilier 3F se développe en Île-de-France et également en province

Dans le cadre de la stratégie de développement définie par le groupe, Immobilier 3F intervient en province par le biais de ses deux agences Grand Ouest et Languedoc-Roussillon.

En 2010, les engagements ont porté sur 1 737 logements en région parisienne. En province, ils ont concerné 450 logements. L'agence Grand Ouest a notamment concrétisé un rachat de patrimoine de 220 logements à Angers.

### Les engagements fonciers d'Immobilier 3F en Île-de-France et en régions



## DES FINANCEMENTS DÉPOSÉS POUR 3 201 LOGEMENTS

Les dépôts de financement reflètent un bon niveau d'activité en Île-de-France avec 3 024 logements en 2010 (3 011 en 2009). Au total Immobilier 3F a déposé des dossiers de financement pour 3 201 logements en région parisienne et en province.

Hors opérations financées par l'ANRU en Île-de-France, les financements ont été déposés pour 2 307 logements. Le financement des opérations est assuré, en moyenne, par des prêts à hauteur de 65 %, dont 3 % sont octroyés par des collecteurs d'Action Logement, par des subventions représentant 27 %, dont 6 % sont délivrées par Action Logement et de fonds propres pour 8 %.

L'investissement total représente 414,3 M€ en 2010 (427,9 M€ en 2009). Les emprunts mobilisés s'élèvent à 293,5 M€ (326,2 M€ en 2009).

## L'ACCOMPAGNEMENT D'ACTION LOGEMENT DANS LE FINANCEMENT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT NEUVES OU SUR LE PARC EXISTANT

Les collecteurs d'Action Logement participent au financement de la construction neuve et de l'amélioration du patrimoine sous la forme de prêts ou de subventions. En contrepartie, ils se voient attribuer des logements en droits de suite ou en désignation unique dans le cadre de conventions de patrimoine.

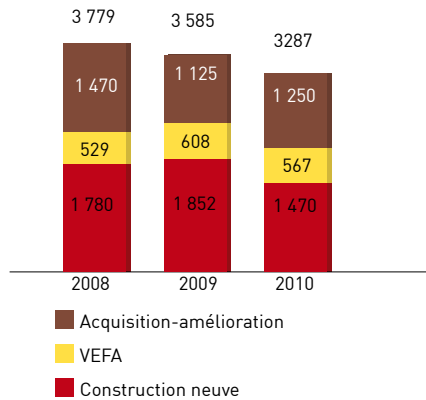
En 2010, Immobilier 3F a perçu 57,6 M€ de prêts ou de subventions des organismes collecteurs, octroyés principalement par Solendi à hauteur de 33 %, Alliance (21 %), Cilgère (21 %) et Astria/CILArtois (8 %).

## 3 508 LOGEMENTS MIS EN CHANTIER DANS DES OPÉRATIONS DIVERSIFIÉES

Les mises en chantier	2008	2009	2010
Immobilier 3F	3 466	3 055	2 412
La Résidence Urbaine de France		329	375
Résidences Sociales d'Île-de-France	313	160	500
CLARM		41	
<b>Total Île-de-France</b>	<b>3 779</b>	<b>3 585</b>	<b>3 287</b>
Agence Languedoc-Roussillon	14	225	82
Agence Grand Ouest	19	50	139
<b>Total province</b>	<b>33</b>	<b>275</b>	<b>221</b>
<b>Total</b>	<b>3 812</b>	<b>3 860</b>	<b>3 508</b>

En 2010, la construction de 3287 logements a démarré (3 585 logements en 2009).

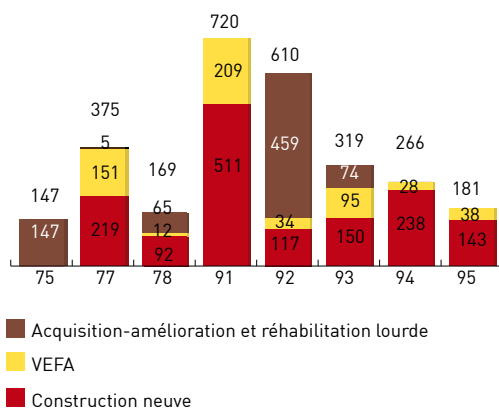
Le montant des investissements s'est élevé à 490 M€ en 2010.

**Mises en chantier en Île-de-France (I3F + La RUF + RSIF)**

La part des opérations réalisées en VEFA est restée stable en 2010 avec 17 %, celle des opérations en maîtrise d'ouvrage directe a atteint 45 %.

La production lancée est très majoritairement sociale, avec 80 % des logements financés en PLUS, PLUS-CD (dans les opérations en renouvellement urbain) et en PLAI.

La répartition par département met en avant le dynamisme de la construction dans l'Essonne et les Hauts-de-Seine.

**Les logements mis en chantier en 2010 par département 2 787 logements (hors foyers lancés par RSIF)**

Quelques exemples montrent les différents types d'opérations réalisées en 2010 :

- un programme complexe mixant logements thématiques et familiaux, restructuration lourde et réhabilitation en milieu occupé : à Gennevilliers, une résidence de 325 logements composée de cinq cages d'escaliers a été acquise. Deux d'entre-elles seront transformées en résidences pour étudiants et pour chercheurs (144 logements), et les trois autres sont destinées aux logements familiaux sociaux (181 logements).

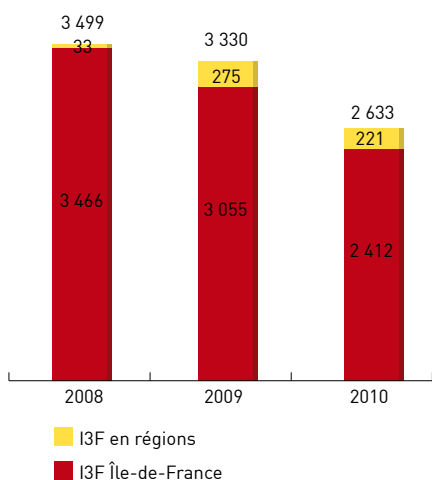
- Un procédé de construction innovant a été utilisé dans une opération de 10 logements individuels financés en PLUS et PLAI à Vémars dans le Val-d'Oise. Ce procédé s'appuie sur la fabrication et le montage en atelier des éléments structurels constitués d'un complexe en ossature bois/plancher béton. Il présente des avantages en termes de maîtrise de la qualité et des coûts et de rapidité d'exécution puisque la durée du chantier est estimée à 10 mois. Enfin, le programme s'inscrit dans une approche de développement durable et vise la certification Habitat & Environnement profil A et le label BBC.

- Une opération à Mennecy de 130 logements collectifs et mixtes financés en PLUS et PLAI. Ce projet a permis de rendre compatible la forte densité du programme avec la qualité des espaces habités et des espaces paysagers. Le bâtiment bénéficie du label BBC.

### Pour son propre compte, Immobilière 3F a mis 2 633 logements en chantier en Île-de-France et en province

Avec 2 412 logements en région parisienne et 221 logements sur le territoire des agences Grand Ouest et Languedoc-Roussillon, la production d'Immobilier 3F a représenté 2 633 logements en 2010 (3 330 logements en 2009).

**Les logements mis en chantier par Immobilière 3F en Île-de-France et en régions**



**LES LIVRAISONS ET LES ENTRÉES EN GESTION POURSUIVENT LEUR PROGRESSION**

Les entrées en gestion	2008	2009	2010
Immobilier 3F	2 165	2 096	2 772
La Résidence Urbaine de France	117	241	256
Résidences Sociales d'Île-de-France	68	221	43
<b>Total Île-de-France</b>	<b>2 350</b>	<b>2 558</b>	<b>3 071</b>
Agence Languedoc-Roussillon		318	-
Agence Grand Ouest			19
<b>Total province</b>		<b>318</b>	<b>19</b>
<b>Total</b>	<b>2 350</b>	<b>2 876</b>	<b>3 090</b>

Les agences départementales d'Île-de-France et les agences Grand Ouest et Languedoc-Roussillon ont mis en gestion 3 090 logements en 2010.

Quelques opérations méritent d'être mentionnées :

- à Courbevoie, dans la ZAC des Fauvelles, 28 logements collectifs financés en PLS bénéficient du label THPE 2005 et de la certification Habitat & Environnement profil A. Ce projet, d'une architecture originale, s'est inspiré de l'habitat individuel : flexibilité des espaces et aspect unique de chaque appartement, reconnaissable depuis l'extérieur.

- À Auffargis, un programme de 15 logements mixtes financés en PLUS et PLS situé en cœur de village a été réalisé dans le respect de l'architecture locale sans abandonner l'objectif de qualité et d'usage.

- À Paris 17<sup>ème</sup>, boulevard Pereire, une double opération a porté sur un centre d'hébergement et de stabilisation de 207 places livré à RSIF et confié en gestion à l'association Emmaüs et sur 51 logements familiaux financés en PLS livrés à Immobilière 3F.

- À Nantes, un premier programme de 19 logements collectifs financés en PLS a été livré en août 2010.

**Un nouveau cap franchi en renouvellement urbain**

**PLUS DES DEUX TIERS DES OPÉRATIONS DU PROGRAMME DE RÉNOVATION URBAINE FRANCILIEN SONT ENGAGÉS**

En 2010, Immobilière 3F a franchi une nouvelle étape dans la mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine en Île-de-France (38 projets pour Immobilière 3F et un projet pour La RUF).

Les premières conventions ANRU arrivent à échéance et les sites concernés bénéficient à présent d'une transformation profonde et visible, appréciée des habitants, notamment à Corbeil-Essonnes (La Nacelle), aux Mureaux (Cité Renault) et à Garges-lès-Gonesse (La Mulette).

L'achèvement des programmes de certaines conventions ANRU a offert, par ailleurs, l'occasion de négocier des compléments de programmes visant à poursuivre plus avant l'amélioration du cadre de vie des habitants. À Athis-Mons, un avenant à la convention ANRU témoigne de ce nouvel engagement dès le début 2011.

De nouveaux programmes de rénovation ont été formalisés dans d'autres sites. En 2010, Immobilier 3F a ainsi signé deux nouvelles conventions ANRU à Villeneuve-le-Roi et à Sevran, après avoir lancé les premières opérations dans le cadre de protocoles de préfiguration.

2010 aura également été marquée par la décision d'Immobilier 3F et de La RUF de participer à la reconstitution de l'offre locative sociale dans le cadre de nouveaux programmes de renouvellement urbain. À Montreuil, à Orly et à Aubervilliers, les collectivités locales ont sollicité 3F pour construire des programmes de logements en lieu et place d'autres bailleurs, illustrant la confiance accordée par ces collectivités, au vu des résultats obtenus par le groupe en matière de renouvellement urbain.

À fin 2010, sur les 5 097 démolitions programmées en Île-de-France, 3 327 démolitions (65 %) ont démarré ou sont achevées, 4 587 logements ont été reconstruits sur site et hors site, soit 78 % de l'objectif à l'horizon 2014 et 7 123 réhabilitations sont achevées ou en cours de réalisation, soit 77 % de l'objectif.

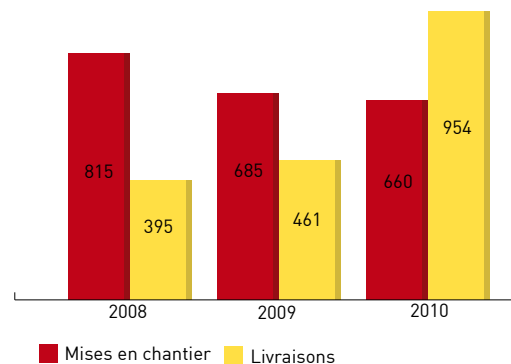
## PRÈS DE MILLE LOGEMENTS LIVRÉS EN 2010

Deux sites sont particulièrement représentatifs de cette vague sans précédent de mises en habitation : Corbeil-Essonnes avec 276 logements livrés au sein du quartier de Montconseil et Montfermeil, avec 229 logements livrés dans le quartier des Bosquets.

À Montfermeil, quartier emblématique de la politique de rénovation urbaine, une page vient d'être tournée. Le programme de constructions est achevé place Notre-Dame des Anges, avec la livraison des immeubles situés 2/4 rue Claude Monet et 21/25 rue Jean-Baptiste Corot, qui ont accueilli les premières familles fin 2010. L'animation et la commercialité vont y trouver également leur place. Les locaux d'activité ont été livrés et l'année 2011 prévoit l'ouverture d'une halte-jeux, d'une pharmacie, d'une boulangerie, d'un laboratoire d'analyses mais aussi, d'un cabinet médical et d'une supérette.

Deux nouveaux immeubles labellisés BBC ont été livrés en 2010 : 40 logements à Garges-lès-Gonesse dans le quartier de la Mulette, 16 logements à Athis-Mons au Noyer Renard. Ces immeubles de factures différentes proposent une majorité de logements traversant agrémentés d'ouvertures généreuses, de balcons et de terrasses, faisant appel à l'emploi de matériaux pérennes, concrétisant ainsi la politique de qualité et de développement durable mise en œuvre par 3F.

Les logements mis en chantiers et livrés dans les opérations de renouvellement urbain



## LES PREMIÈRES RECONSTRUCTIONS AVANT DÉMOLITIONS

L'année 2010 a été marquée par la fin du cycle des reconstructions dans certains quartiers comme la Cité Renault aux Mureaux, La Nacelle à Corbeil-Essonnes ou La Muette à Garges-lès-Gonesse. Dans le même temps, les premières reconstructions, avant toute démolition, ont été engagées à Champigny-sur-Marne dans le quartier du Bois l'Abbé dans le cadre de la convention ANRU signée le 7 décembre 2009. Deux opérations de construction y ont été lancées, l'une sur site (57 logements BBC) et l'autre, en centre-ville, boulevard de Stalingrad (35 logements BBC).

## DEUX PROJETS EN ACCESSION SOCIALE EN COURS DE CONSTRUCTION

Lancée en 2009 par la CLARM, filiale dédiée à l'accession sociale à la propriété, deux opérations sont actuellement en construction à Garges-lès-Gonesse (25 logements) et à Bondy (16 logements).

## La gestion du patrimoine

### LE PATRIMOINE D'IMMOBILIÈRE 3F

Au 31 décembre 2010, Immobilière 3F gère 103 972 logements : 103 437 logements en région parisienne, 187 logements dans l'Oise, 318 logements en Languedoc-Roussillon, 19 logements en Loire-Atlantique et 11 logements dans le Haut-Rhin.

Le parc d'Immobilier 3F comptait 103 073 logements fin 2009. L'évolution provient des livraisons et restructurations de 2 621 logements, des démolitions et restructurations de 912 logements, des ventes et cessions de 472 logements, de la sortie de 349 logements

précédemment confiés en gestion par mandats et de la cession de 11 logements à La RUF.

### Le patrimoine francilien au 31 décembre 2010

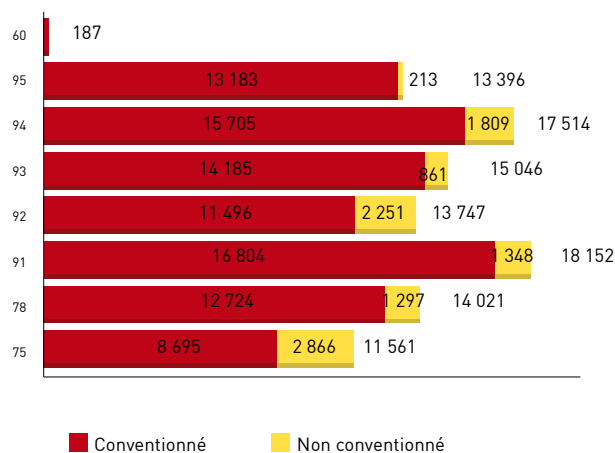
Le patrimoine en Île-de-France est réparti entre les trois sociétés qui interviennent sur ce territoire :

– Immobilière 3F gère, par le biais de ses sept agences départementales, 103 624 logements familiaux dans les départements d'Île-de-France (hors Seine-et-Marne) et dans l'Oise, 694 places d'hébergement et 1 023 commerces.

– La Résidence Urbaine de France gère 4 858 logements et 176 places d'hébergement en Seine-et-Marne.

– Résidences Sociales d'Île-de-France gère 11 303 places d'hébergement dans des foyers à redevance d'équilibre, dont 5 255 appartiennent à Immobilière 3F.

Répartition du patrimoine francilien d'13F par département (103 624 logements au 31/12/2010)



Le parc conventionné compte 92 979 logements en région parisienne et dans l'Oise, soit 90 % du total. L'âge moyen du patrimoine est de 30,7 ans. Près de 50 % du parc a été construit ou acquis dans les décennies 1960 et 1970 et 18 % l'a été depuis les années 2000. Les logements collectifs représentent 98 % du

parc. Enfin, la part du patrimoine situé en zone urbaine sensible est de 24 %.

## L'ENTRETIEN ET LA RÉNOVATION DES LOGEMENTS

En 2010, les dépenses d'entretien technique du patrimoine se sont élevées à 167,7 M€. Elles se répartissent à hauteur de 116,5 M€ pour les travaux d'amélioration et de rénovation, de 29,1 M€ pour les travaux de gros entretien et les gros travaux et 22,1 M€ pour l'entretien courant.

### Les travaux de réhabilitation et de résidentialisation

Immobilier 3F mène une politique dynamique d'amélioration technique de son patrimoine qui vise à offrir aux locataires une meilleure qualité des logements et de l'environnement avec le souci permanent de réduire le niveau des charges.

En 2010, l'amélioration de l'isolation thermique des bâtiments a été significative puisque 82 % des logements réhabilités ont obtenu l'étiquette C du niveau de performance énergétique. Les efforts engagés pour maîtriser le niveau de la quittance ont ainsi été confirmés. La qualité des travaux et des interventions notée par les locataires dans le cadre d'enquêtes de satisfaction a obtenu la note de 7/10.

Les travaux de réhabilitation ont démarré dans 2 475 logements en 2010, notamment à :

– Villeneuve-le-Roi, rue Paul Bert sur les bâtiments G et H (100 logements) : les travaux de réhabilitation et de résidentialisation de cette opération ANRU sont très ambitieux avec 51 000 € au logement. Ils se distinguent par l'ajout de bow-windows en façade et par d'importants travaux d'amélioration phonique subventionnés par Aéroport de Paris.

– Paris, boulevard Mac Donald (134 logements) : cette opération est inscrite dans le Plan climat de la Ville de Paris. Bien que la façade soit classée, l'isolation néces-

saire a pu être réalisée par l'intérieur pour atteindre les gains exigés en matière de performance thermique.

– Aulnay-sous-Bois, résidence Laënnec (110 logements) et L'Île-Saint-Denis, rue Lénine (80 logements) : il s'agit de deux opérations ambitieuses puisqu'elles seront les premières réhabilitations de 3F à atteindre le niveau de performance thermique dit « BBC rénovation », à savoir moins de 104 kWh/m<sup>2</sup>/an.

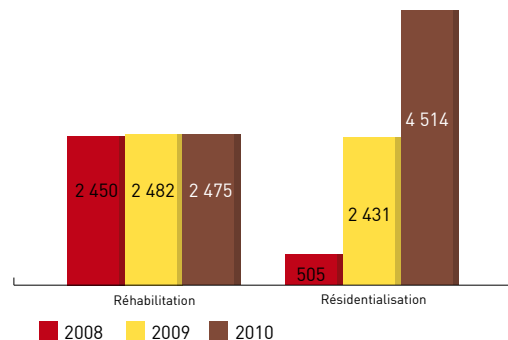
Les travaux se sont achevés dans 2 532 logements en 2010, notamment à :

– Montigny-lès-Cormeilles (208 logements) : cette opération de réhabilitation très complète a notamment mis en place le tri enterré.

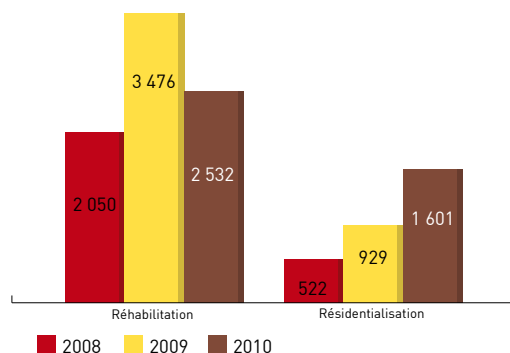
– Saint-Germain-en-Laye dans le quartier de Bel-Air (469 logements) : cette opération, caractérisée par son ampleur et sa complexité technique, a permis de fermer les coursives extérieures et de créer trois nouvelles cages d'escalier.

L'activité liée aux travaux de résidentialisation s'est fortement développée cette année avec le lancement de 4 514 logements et la livraison de 1 601 logements. Dans le cadre du projet d'ensemble « Environnement et cadre de vie » (25 ECV) qui porte sur la restructuration des espaces extérieurs, cinq opérations ont été lancées en 2010 après les sept déjà engagées depuis 2008.

Mises en chantier de réhabilitations et de résidentialisations (nombre de logements)



**Livraisons de réhabilitations et de résidentialisations (nombre de logements)**



**Des avancées pour réduire le niveau des charges locatives**

**■ Renégociation des contrats de chauffage**

Les contrats de chaufferies collectives ont été améliorés et remis en concurrence avec prise d'effet au 1<sup>er</sup> septembre 2010. Les travaux ont été réalisés sur une première tranche concernant 19 sites. Une première estimation montre un gain de l'ordre de 24 % sur le coût global. Par ailleurs, la renégociation des contrats de cogénération sur les sites d'Asnières et d'Ézanville a permis une diminution des charges de chauffage de 39 %.

**■ Des actions en faveur de la consommation d'eau**

A titre d'expérimentation, des kits économiseurs d'eau ont été installés dans trois résidences (306 logements). Les premières estimations ont évalué des économies de l'ordre de 7 % pour l'eau froide et de 14 % pour l'eau chaude.

**■ Les énergies renouvelables privilégiées dans sept projets**

Après deux opérations intégrant des panneaux photovoltaïques en 2009, sept projets faisant chacun l'objet d'un marché global de conception-réalisation ont été lancés cette année dans le cadre du projet « 25 EnR ». Elles concernent l'eau chaude solaire (trois opérations), le chauffage bois (deux opérations) et la géothermie (2 opérations).

**Les travaux de mise en sécurité des ascenseurs achevés**

Les travaux réglementaires de mise en sécurité sont terminés sur l'ensemble du parc. 59 cabines ont été modernisées et le dispositif anti-déverrouillage a été installé sur 185 ascenseurs en 2010.

**La prévention des risques est une priorité**

Dans le cadre du programme d'amélioration de la sécurité incendie des immeubles de 4<sup>ème</sup> famille (d'une hauteur supérieure à 28 mètres), la deuxième tranche de travaux (mise en place de portes palières coupe-feu et amélioration des dispositifs de désenfumage) est réalisée à 75 % et s'achèvera en 2011.

**LES CONVENTIONS D'UTILITÉ SOCIALE**

Le 24 février 2010, Immobilière 3F, aux côtés de six autres bailleurs sociaux, a signé avec l'État un accord cadre relatif aux « engagements d'utilité sociale ». Ces engagements portent principalement sur le niveau et la qualité de la production neuve dans les six prochaines années, la politique de vente de logements et l'implication dans le renouvellement urbain.

Le 30 juin 2010, Immobilière 3F a transmis au Préfet de Paris son projet de convention d'utilité sociale, préalablement adopté par son conseil d'administration.

Conformément aux dispositions de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, ce projet de convention d'utilité sociale a été élaboré sur la base du plan stratégique de patrimoine de la société. Il comporte le classement de tous les immeubles par catégorie en fonction de la qualité du service rendu et définit, pour Immobilière 3F :

- la politique patrimoniale et d'investissement, comprenant notamment le plan de mise en vente de logements ;
- la politique sociale, développée dans le cahier des charges de gestion sociale, comprenant notamment le plan d'actions pour l'accueil des populations sortant



des dispositifs d'accueil, d'hébergement et d'insertion ;

- la politique poursuivie en matière de qualité du service rendu aux locataires.

Ce projet de convention prévoit, par ailleurs, le dispositif de modulation du supplément de loyer de solidarité. Pour chaque aspect de la politique d'Immobilier 3F, le projet comporte :

- un état des lieux de l'activité patrimoniale, sociale et de qualité de service,

- les orientations stratégiques,

- le programme d'action.

Dans le cadre de l'élaboration du projet de convention d'utilité sociale, Immobilier 3F a associé 25 établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat et 11 départements. La signature de la convention d'utilité sociale d'Immobilier 3F avec le Préfet d'Île-de-France interviendra d'ici le 1<sup>er</sup> juillet 2011.

## La gestion locative

### VIE ET OCCUPATION SOCIALE

#### Les nouveaux locataires

#### ■ Les principaux axes de la politique d'attribution des logements

- Maintenir un partenariat régulier et soutenu avec les organismes réservataires, pour optimiser l'occupation du patrimoine neuf et ancien en mobilisant les dispositifs publics d'aides à l'accès au logement et pour soutenir la mobilité professionnelle de salariés et fonctionnaires, en accordant notamment une attention particulière au rapprochement du domicile et du lieu de travail.

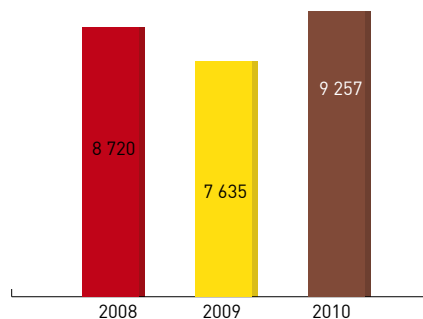
- Répondre aux situations d'urgence et aux demandeurs prioritaires (Droit au logement opposable (DALO), Accords collectifs départementaux...), développer l'intervention des associations d'insertion par le logement et favoriser la sortie des familles logées dans des centres d'hébergement ou d'insertion.

- Favoriser la mobilité résidentielle des clients, en donnant prioritairement satisfaction aux demandes des familles nécessitant un relogement dans le cadre des opérations de démolition-reconstruction et en répondant favorablement aux demandes de changement lorsque les familles subissent un handicap, de graves ennuis de santé, des violences ou sont en état de sur ou sous-occupation.

- Favoriser les partenariats avec les acteurs locaux, en organisant notamment des réunions de première commercialisation pour les nouvelles résidences.

#### ■ L'activité des commissions d'attribution de logements en hausse

Nombre de logements attribués en Île-de-France



En 2010, 10 274 dossiers ont été présentés dans les 7 commissions d'attribution départementales d'Immobilier 3F, soit une augmentation de plus de 23 % par rapport à l'exercice 2009. La progression du nombre de logements neufs entrés en patrimoine, l'augmentation du taux de rotation et celle du nombre de changements de logements sont à l'origine de cette évolution.

Le pourcentage de refus dans les commissions d'attribution s'est élevé à 6,30 % soit 647 dossiers, dont 477 sont liés à des motifs réglementaires (documents irréguliers ou incohérents, ressources excédant les plafonds, etc.) et 170 à des motifs divers (logements inadaptés ou raisons économiques).

En 2010, 9 257 dossiers ont été acceptés par les commissions d'attribution.

### ■ La mobilité dans le parc s'est accélérée

Les demandes de changement de logements des locataires ont été satisfaites à hauteur de 1 093 en 2010, soit 11 % des dossiers acceptés, en hausse de 24 % par rapport à 2009 (879). La politique de mobilité résidentielle initiée les années précédentes par Immobilier 3F a été intensifiée en 2010 avec la mise en place d'un « livret de mobilité résidentielle » à destination de tous les demandeurs de changements identifiés comme prioritaire dans la charte d'attribution (locataires en situation de handicap ou connaissant des ennuis graves de santé, forte sur-occupation ou sous-occupation, mutation professionnelle ou locataires âgés de plus de 70 ans).

Sur l'ensemble de ces dossiers, les relogements pour démolition ont représenté 754 logements (581 en 2009) y compris les habitants des copropriétés dégradées de Clichy-Montfermeil.

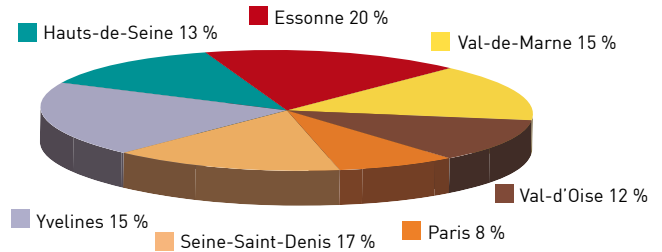
Des attributions, au nombre de 127, ont été réalisées au bénéfice d'associations en charge d'accompagner des ménages en difficulté, contre 105 en 2009.

Les dossiers au titre des publics prioritaires ont représenté 1 139 familles, en forte augmentation comparé à 2009 (873). Ils représentent 12,3 % de l'ensemble des dossiers acceptés en commission et ont concerné 562 familles reconnues prioritaires par les commissions de médiation DALO (dont 341 relèvent également des Accords collectifs départementaux) et 577 familles labellisées uniquement Accords collectifs départementaux.

Enfin, 653 familles ont été identifiées comme sortant d'une structure d'hébergement, soit 6,66 % des familles relogées en 2010. Un tiers d'entre-elles ne

relevaient ni de labellisation DALO, ni d'Accords collectifs départementaux.

### Répartition des dossiers acceptés



La répartition des dossiers acceptés par département reflète la répartition du patrimoine. L'Essonne compte le plus grand nombre d'attributions, suivi par la Seine-Saint-Denis, le Val-de-Marne et les Yvelines.

### ■ Le profil des nouveaux entrants dans le patrimoine conventionné d'Immobilier 3F

En 2010, 7 930 nouveaux locataires ont emménagé dans un logement conventionné, soit 22 % de plus qu'en 2009. La part des nouveaux locataires disposant de revenus inférieurs à 60 % des plafonds de ressources est passée de 73 % en 2009 à 65 % en 2010. Cette évolution est principalement liée à la diminution des plafonds de ressources intervenue au cours de l'année 2009.

### La relation client

#### ■ Le service clientèle ouvert aux clients des filiales régionales

Outre la relation avec le gardien qui constitue toujours le point de contact privilégié avec les équipes de proximité, Immobilier 3F a développé un service clientèle d'accueil téléphonique qui, à l'occasion de son 10<sup>ème</sup> anniversaire, s'est ouvert, en fin d'année, aux filiales régionales historiques de 3F. Une deuxième plateforme a été ouverte à Blois en complément de celle de Pantin.

Le nombre d'appels traités par le service clientèle s'est élevé à 400 000 en 2010 (355 000 appels pour

(Île-de-France et 45 000 pour la province), soit environ 1 600 appels par jour, en progression de plus de 11 % par rapport à 2009. En outre, les conseillers clientèle ont traité 5 000 e-mails.

En 2010, plus de 18 000 clients ont eu recours à l'« extranet clients » mis en place en 2009, soit deux fois plus qu'en 2009.

Enfin, le nombre de clients utilisant l'extranet pour effectuer des paiements par carte bancaire a régulièrement progressé tout au long de l'année, pour atteindre plus de 1 500 en décembre.

### ■ La concertation locative

La concertation avec les amicales de locataires se décline au niveau régional et départemental à travers des conseils de concertation locative.

Le Conseil régional de concertation locative s'est réuni trois fois en 2010 et a notamment abordé des points relatifs :

- au classement des immeubles dans la convention d'utilité sociale « en fonction du service rendu aux locataires »,
- au supplément de loyer de solidarité, aux contrats d'entretien ménager, aux répercussions sur les locataires des travaux d'économie d'énergie, aux actions de gestion sociale et urbaine, à la pratique et au développement de la vidéo-protection sur les sites, à la politique de vente (séance du 17 juin).
- À la mobilité résidentielle au sein du patrimoine, au traitement du handicap et des demandes d'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite, au relevage des compteurs individuels d'eau et aux économies de consommation d'eau, à l'évolution des charges locatives 2008/2009 (séance du 29 novembre).

Les Conseils départementaux se sont réunis au niveau de chaque agence francilienne avec une fréquence similaire et ont abordé plus particulièrement les points relatifs aux opérations en cours sur leurs territoires (réhabilitations, démolitions, etc.).

Par ailleurs, les élections des représentants de lo-

cataires se sont tenues le 3 décembre 2010 et ont enregistré un taux de participation de 18,5 %, contre 21,2 % il y a 4 ans.

### ■ Les engagements qualité 2010

Afin de garantir une qualité des produits (logements, résidences, équipements) et des prestations (réponses aux demandes, suivi des contrats) destinés aux locataires, Immobilier 3F s'est engagée depuis 2008 sur cinq grands thèmes :

- l'accueil des nouveaux locataires :
  - garantir à tout nouveau locataire un logement répondant à des standards de qualité tant au niveau de la propreté du logement que du bon fonctionnement des équipements.
  - Informer et accompagner les nouveaux locataires.
- L'amélioration et l'entretien du cadre de vie :
  - garantir un environnement (abords et parties communes) de qualité.
  - Garantir le bon fonctionnement des ascenseurs.
- La gestion des demandes des clients :
  - favoriser la réactivité par la mise à disposition d'un centre d'appels.
  - Garantir des délais de réponse sous 10 jours.
- La participation des habitants :
  - mettre en place un dispositif d'écoute permettant aux clients de s'exprimer avec notamment des enquêtes de satisfaction à tout nouveau locataire ou suite à une opération de réhabilitation.
  - Organiser des réunions de concertation, afin d'échanger sur des thématiques spécifiques.
- Le départ des locataires :
  - garantir le départ dans les meilleures conditions par un accompagnement du locataire sortant (proposition d'une visite conseil deux semaines avant le départ) et un envoi de la liquidation définitive dans les 60 jours.

### ■ Le traitement des demandes d'adaptation de logement

En 2010, les travaux d'adaptation réalisés à la demande des locataires présentant un handicap ont représenté près de 860 000 euros et ont porté sur

près de 200 logements. La plupart des travaux ont concerné des adaptations sanitaires.

## Les actions de proximité

### ■ L'ouverture d'un « relais habitants » à Sevrans, quartier des Anciennes Beaudottes

En avril 2010, la société a réorganisé son dispositif de proximité sur le site de Sevrans Beaudottes, en inaugurant un « relais habitants » ouvert sans interruption du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h à 17h et où travaillent 6 gardiens nouvellement recrutés et leur chef de secteur.

### ■ Le renforcement de la propreté des parties communes et des espaces extérieurs

La semaine de la propreté s'est déroulée pour sa troisième édition en juin 2010. Près de 900 programmes ont participé à l'évènement et 420 animations réunissant plusieurs milliers de locataires, notamment les plus jeunes, ont été organisées autour des thèmes visant à sensibiliser les locataires au respect de leur cadre de vie (concours de dessins, ramassage de détritiques, sensibilisation au tri sélectif, etc.).

### ■ La présence d'Immobilier 3F renforcée le week-end et la nuit

Le dispositif des agents de présence a pour objectif d'assurer aux locataires une continuité de service durant le week-end. Après un bilan positif réalisé en 2010, il a été étendu à trois nouveaux sites et couvre désormais 16 sites et 16 000 logements.

Le service téléphonique « urgence week-end », ouvert tous les week-end du vendredi 18h30 au lundi matin 8h00, a reçu en 2010, 9 400 appels soit environ 180 appels par week-end. Ce dispositif a par ailleurs été complété par la mise en place d'un standard téléphonique « urgence propreté week-end » qui recouvre les sites sur lesquels interviennent les agents de présence ainsi que la totalité des sites de l'Essonne et de la Seine-Saint-Denis.

À partir du deuxième semestre, Immobilier 3F a mis en place un dispositif d'urgence nuit destiné, dans le cas de situations d'urgences graves (incendie ou dysfonctionnement d'ascenseurs avec victimes, explosion, fuite de gaz, émeutes...) se produi-

sant du lundi au jeudi, de 18h30 au lendemain 8h30, à pouvoir joindre un responsable de 3F habilité à prendre des décisions et à communiquer. Le numéro de téléphone correspondant a été communiqué à l'ensemble des mairies et des autorités locales où nous sommes implantés.

## Favoriser le « mieux vivre ensemble »

Le département gestion sociale et urbaine accompagne les directions départementales sur 29 sites répartis dans 20 communes dans le cadre de dispositifs de gestion urbaine de proximité. Il établit des plans d'actions spécifiques annuels et assure un suivi des démarches. Ce dispositif constitue un enjeu déterminant pour la pérennité des investissements dans les années à venir. Dans les sites de renouvellement urbain, le dispositif spécifique d'accueil des nouveaux locataires (réunions collectives avant remise des clés, visite de courtoisie deux mois après l'installation, mise en place de référents d'immeuble) s'est poursuivi avec un déploiement sur une quinzaine de résidences, le dispositif s'adaptant en fonction des spécificités de chaque site.

Par ailleurs, les ateliers autour du cadre de vie et de l'embellissement se sont déroulés dans une dizaine de communes. Ces actions peuvent concerner l'amélioration du cadre de vie des habitants, l'aménagement de leur logement, la sensibilisation aux économies d'énergie ou aux questions d'écologie.

Le « livret chantier » a été déployé en 2010 dans 12 communes. Il explique aux jeunes le déroulement d'un chantier de rénovation urbaine. Accompagné d'un kit, il a été principalement utilisé lors de manifestations autour du chantier dans les écoles, les centres sociaux et les centres de loisirs.

## Soutenir les associations locales

Le soutien au tissu associatif local est primordial, particulièrement dans un contexte de crise économique et de réduction importante des moyens de fonctionnement. En complément du soutien des partenariats, du montage des plans de financement et de l'assistance méthodologique auprès de ces associations, Immobilier 3F poursuit sa politique de

mise à disposition de locaux en pieds d'immeubles qui peut s'accompagner de travaux importants.

En 2010, les principaux nouveaux projets accompagnés par le département gestion sociale et urbaine ont été les suivants :

- création d'un centre d'affaires de proximité à Garges-lès-Gonesse et lancement des travaux dans le quartier des Beaudottes à Sevran. Ces installations permettront à de jeunes entrepreneurs locaux de s'implanter à des tarifs préférentiels et de bénéficier de conseils et d'accompagnement pour le développement de leur activité.
- Implantation à Garges-lès-Gonesse d'un cabinet d'infirmières.
- Ouverture d'une médiathèque Hip Hop, portée par l'association R'Style, dans le quartier Riquet (Paris 19<sup>ème</sup>) au carrefour des cultures urbaines.
- Inauguration de jardins partagés dans le quartier des Beaudottes en collaboration avec la Ville de Sevran.
- Deux projets ont été lauréats du Fonds d'innovation sociale (FIS) en 2010. L'association Carla Vertigo à Garges-lès-Gonesse propose des ateliers de revalorisation de l'image à des personnes éloignées de l'emploi et à des adolescents du quartier. Le projet AlphaNet a été réalisé pour le compte de RSIF. Il vise à favoriser l'insertion et l'autonomie sociale et professionnelle des habitants de la résidence sociale d'Aulnay-sous-Bois par la maîtrise de la langue française et de l'outil informatique.

## Développer l'insertion par l'activité économique

Dans le cadre de l'application des clauses d'insertion prévues dans les marchés de travaux des projets de rénovation urbaine, un guide métier « Insertion par l'activité économique » a été réalisé et diffusé aux différentes directions de 3F. Désormais, les clauses d'insertion sont obligatoires dans tous les marchés de travaux. Immobilière 3F a également mis en place cinq chantiers d'insertion et/ou de pédagogie pour les jeunes à Garges-lès-Gonesse,

Corbeil-Essonnes, Villeneuve-le-Roi, Bondy et Les Mureaux. Pour les opérations achevées en 2010, 218 000 heures d'insertion ont été réalisées pour un objectif contractuel de 125 000 heures.

## Les actions de prévention et de traitement de l'insécurité sur les sites

L'année 2010 a confirmé que les questions de sécurité et de tranquillité restaient essentielles dans le fonctionnement d'un grand nombre de nos sites en Île-de-France.

L'observatoire de la violence a recensé 2 186 déclarations d'incidents cette année (en hausse de 7 % comparé à 2009). Ces déclarations peuvent comporter plusieurs incidents. En 2010, elles ont porté sur 3 535 incidents (en hausse de 18 % par rapport à 2009). Ces derniers se répartissent en 1 510 actes de vandalisme, 1 124 actes d'incivilité, 598 phénomènes particuliers et 303 actes de violence sur des personnes.

Confronté au caractère inacceptable de ces situations, Immobilière 3F a activement participé à de nombreux conseils locaux de sécurité et de prévention de la délinquance organisés dans les communes où elle est implantée, ainsi qu'aux Groupes locaux de traitement de la délinquance là où les Procureurs de la République les ont installés.

Le dépôt de plainte systématique reste par ailleurs une nécessité qui a été rappelée à l'ensemble des personnels de proximité et à leur hiérarchie, en particulier lorsque les violences physiques ou menaces sont effectuées à l'encontre du personnel. Celles-ci ont connu une légère augmentation en 2010 en passant de 46 à 48 agressions.

3F a accentué en 2010 sa politique de prévention et de traitement de l'insécurité, notamment par l'installation de vidéo-protection dans certains parkings et le développement d'opérations de surveillance à coûts partagés avec les communes et d'autres bailleurs.

## UNE POLITIQUE DE COMMERCES DE PROXIMITÉ POUR PARTICIPER À L'ANIMATION DES QUARTIERS

Immobilier 3F gère plus de 1 000 commerces en Île-de-France, dont 90 % en pied d'immeuble, ainsi que 188 sites avec des antennes-relais pour la téléphonie mobile et 53 emplacements pour des panneaux publicitaires.

Le chiffre d'affaires réalisé en 2010 s'est élevé à 18,8 M€ dont 16,2 M€ au titre des commerces et 2,3 M€ au titre des antennes-relais. 42 % des commerçants versent des loyers annuels inférieurs à 10 000 € et 15 % ont des loyers supérieurs à 30 000 € qui génèrent près de 52 % du chiffre d'affaires (8,4 M€).

L'année 2010 a été marquée par la livraison de 55 nouveaux locaux à louer, dont 19 dans les programmes neufs. L'activité commerciale a été dynamique avec le placement de 41 locaux vides représentant des loyers de 975 000 € en année pleine (contre 521 000 € en 2009), soit une hausse de 87 %.

Pour maintenir une activité commerciale attractive et éviter une paupérisation des commerces, un plan de travaux sur trois ans a été mis en œuvre. Chaque année, près d'un million d'euros sont investis dans les seuls travaux d'entretien, de restructuration ou d'amélioration de locaux d'activités.

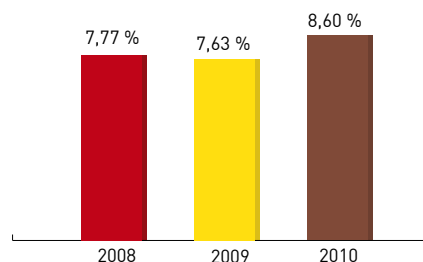
## LES INDICATEURS DE LA GESTION LOCATIVE

La rotation et la vacance du patrimoine

### ■ Le taux de rotation augmente et s'établit à 8,60 %

Après plusieurs années de fléchissement, le taux de fin de contrat des locataires d'Immobilier 3F a augmenté en 2010.

Taux de rotation

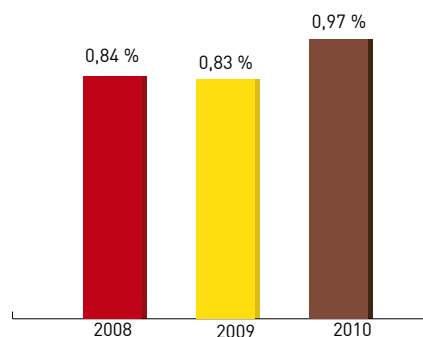


Corrigé des fins de contrats pour démolition et pour vente aux occupants, ce taux s'établit à 7,47 %, en 2010 (6,67 % en 2009). L'augmentation de la mobilité résidentielle à l'intérieur du parc d'Immobilier 3F (1 093 changements de logement en 2010 contre 835 en 2009) explique en partie cette évolution.

### ■ Le taux de vacance augmente et représente 0,97 %

Le taux de vacance commerciale (hors logements neufs entrés en patrimoine durant l'exercice) a augmenté en 2010 (0,97 %), alors qu'il se situait à 0,83 % et 0,84 % les deux précédentes années.

Taux de vacance



La hausse du taux de rotation explique quasi-mécaniquement cette évolution, le taux de vacance depuis plus de trois mois continuant à rester à un niveau très faible de 0,19 %.

La mise en place de la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL) à partir de juillet 2010 dans les départements de Paris et de la petite couronne a également eu un impact sur l'efficacité de la chaîne administrative de désignation de candidats par les préfetures. De même, les modes de désignation des dossiers DALO par l'État ont modifié la fluidité des attributions réalisées sur les contingents d'Action Logement.

Par département, le taux de vacance varie de 0,60 % à Paris à 1,17 % dans l'Essonne. Ces données n'intègrent pas les stocks de logements rendus indisponibles en raison de démolitions, restructurations, mises en vente de programmes (vacance dite technique) dont le taux moyen s'est élevé à 2,74 % en 2010 contre 2,36 % en 2009 et 2,16 % en 2008.

### ■ La vacance des parkings se dégrade et s'élève à 18,9 %

En moyenne annuelle, le taux de vacance des parkings continue de se détériorer (18,7 % en 2010 contre 18,1 % en 2009 et 17,4 % en 2008). Après une performance très dégradée au premier semestre, il s'est redressé au second semestre. Ainsi, le taux mensuel de décembre 2010 s'est établi à un niveau inférieur de 0,40 point à celui de décembre 2009.

La montée en puissance des connexions sur la « bourse des parkings » accessible en ligne sur notre site Internet et les travaux de rénovation et de mise en sécurité effectués sur certains sites expliquent en partie cette évolution.

## Le chiffre d'affaires

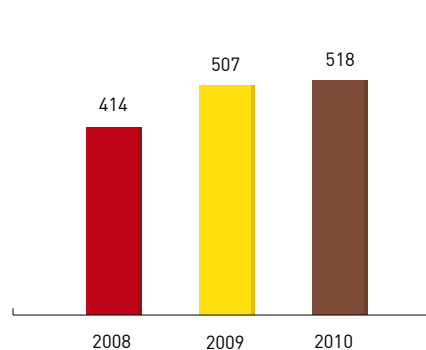
### ■ Les loyers s'élèvent à 518 M€

Le montant des loyers quittancés des logements, commerces, parkings, foyers et suppléments de loyer de solidarité au 31 décembre 2010 s'élève à 518,1 M€, en hausse de 2,2 % par rapport à 2009 (506,8 M€).

Au 1<sup>er</sup> janvier 2010, le conseil d'administration a augmenté les loyers conventionnés, dans la limite des plafonds, de 0,5 % en moyenne (0,8 % pour les loca-

taires hors ZUS, 0,3 % pour les locataires en ZUS), soit une hausse moyenne de 0,67 % en 2010.

Les loyers en M€



### ■ Des mesures prises pour maîtriser le niveau du supplément de loyer de solidarité (SLS)

Les conditions d'application du SLS ont été fortement modifiées depuis 2008 par le décret du 21 août 2008.

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 a ensuite plafonné la somme du loyer majoré du SLS au montant du loyer Scellier à compter du 1<sup>er</sup> juin 2009. Elle a également abaissé les plafonds de ressources de 10,3 %. Cette mesure a augmenté, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, le nombre de locataires assujettis au SLS et en a accru le montant pour ceux qui étaient déjà assujettis.

Enfin, dans les zones de marchés tendus, le législateur a prévu une modulation du barème du SLS dans la convention d'utilité sociale (CUS), qui sera applicable dès la signature prévue en 2011.

Compte tenu de l'impact important des hausses de SLS sur l'équilibre financier d'un grand nombre de locataires et des conséquences prévisibles en matière d'impayés, 3F a mis en œuvre en 2010 un abattement sur la quittance afin d'atténuer les effets de la baisse des plafonds de ressources, sans attendre la signature de la CUS et les effets de la modulation prévue à partir de 2011. Cet abattement a été appliqué en 2010 aux locataires assujettis dont le dossier

est complet et dont le SLS n'est pas plafonné (à 25 % des ressources ou au plafond Scellier). Il correspond à la différence entre le SLS résultant du barème réglementaire et celui issu du barème modulé prévu dans la CUS.

La mise en place de cet abattement a permis de maintenir un niveau de recette stable par rapport à 2009 de 6,1 M€ (8,8 M€ de SLS et 2,7 M€ d'abattement).

À fin 2010, 3 672 locataires étaient assujettis au SLS, soit 3,5 % de l'ensemble des locataires. La part des locataires dépassant de plus de deux fois le plafond de ressources représentait 0,12 %.

Le montant mensuel moyen du SLS s'élève à 198 € en 2010 (182 € en 2009) incluant un abattement moyen de 75 €. Toutefois, il existe de grandes disparités selon le niveau de dépassement. Ainsi, 70 % des locataires assujettis dépassent de moins de 50 % les plafonds de ressources et le montant mensuel moyen de leur SLS est de 113 €. Celui des locataires dépassant de plus de deux fois les plafonds s'élève à 607 €.

### ■ Les charges locatives

Les charges récupérables régularisées en 2010 au titre de 2009 ont représenté 176,7 M€ (35 % des loyers quittancés), en baisse de 2,9 % par rapport à 2009. Rapporté au nombre de lots moyen, le ratio annuel de charges récupérables s'établit à 1 646 €, en baisse de 4,3 % (1 720€ en 2009). Ce coût se répartit en prestations (49 % contre 48 % en 2009), eau (28 %, comme en 2009) et chauffage (24 %, contre 25 % en 2009). Les charges de chauffage ont diminué de 8,7 % par lot en moyenne, principalement en raison de la mise en place de nouveaux contrats. Les charges d'eau ont diminué en moyenne de 4,3 % avec des évolutions contrastées selon les programmes. Enfin, la remise en concurrence d'un contrat d'entretien ménager sur l'ensemble des programmes explique en partie la diminution de 2 % des charges liées aux prestations.

### ■ Les aides au logement

La part des locataires du parc conventionné bénéficiant de l'APL représente 36,3 % en 2010, contre 36,8 % en 2009. Le montant moyen mensuel d'APL

reçu en 2010 s'est élevé à 238 €, soit 43 % de la quittance des locataires bénéficiaires. La poids de l'APL dans la quittance varie de 39,7 % dans les Hauts-de-Seine à 48,1 % à Paris.

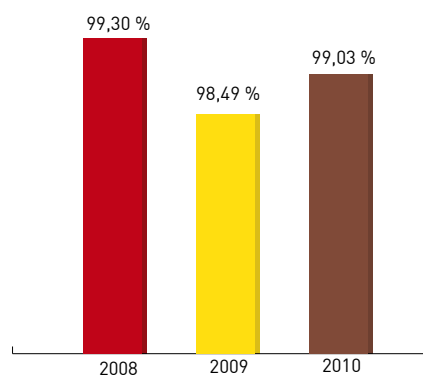
## Le recouvrement et les impayés de loyer

### ■ Le taux de recouvrement retrouve un niveau supérieur à 99 %

Malgré les impacts de la crise économique sur les revenus des locataires, le taux de recouvrement des loyers des logements, foyers, parkings et commerces s'est amélioré de façon significative et atteint 99,03 % en 2010, contre 98,51 % en 2009.

Cette bonne performance résulte d'un important travail réalisé par les équipes de gestion en matière de précontentieux des locataires en place et par des actions rigoureuses menées en matière contentieuse (2 300 assignations en 2010 et 1 400 jugements obtenus).

Taux de recouvrement



Les actions des conseillers d'accompagnement social et des partenaires extérieurs (CCDAPL, conventions d'impayés municipales, CCAS, etc.) ont permis de trouver des solutions pour éviter l'expulsion des locataires de bonne foi. Il s'agit notamment de plans d'apurement, de protocoles de cohésion sociale, ou de la constitution de dossiers de Fonds de solidarité pour le logement (FSL). Éventuellement, des logements plus adaptés en taille et en loyer peuvent être proposés.



Ainsi, alors que l'État avait accordé 490 concours de la force publique, le nombre d'expulsions a été limité à moins de 250 en 2010, soit un niveau légèrement inférieur à celui de l'année précédente mais très significativement inférieur à celui de 2008 (355 expulsions).

Enfin, les règlements reçus des préfectures au titre des recours gracieux ont représenté plus d'1,5 M€ en 2010 (contre 0,8 M€ en 2009). Le solde des dossiers en cours non réglés par l'État s'élève néanmoins à 5,5 M€ en fin d'année, dont 4,5 M€ en attente d'instruction.

Par département, le taux de recouvrement varie de 98,66 % dans le Val-de-Marne à 99,70 % dans les Hauts-de-Seine.

#### ■ Des soldes impayés encore élevés

À fin 2010, les impayés des locataires en place et résiliés s'élevaient à 63,8 M€ (contre 61,4 M€ fin 2009). Ils se décomposent pour moitié environ entre locataires en place et résiliés.

## ■ La dimension nationale d'Immobilier 3F

Dans le cadre des orientations de développement, Immobilier 3F, par son statut d'ESH à compétence nationale, s'est implantée dans de nouveaux territoires, où aucune de ses filiales n'a compétence directe. Ainsi, en 2008, elle a créé deux agences régionales en Languedoc-Roussillon et dans le Grand Ouest chargées de développer et gérer le patrimoine.

### L'AGENCE LANGUEDOC-ROUSSILLON GÈRE 318 LOGEMENTS

Le partenariat signé en 2008 avec l'OPH Perpignan-Roussillon s'est poursuivi en 2010. Le dernier contrat de promotion immobilière (CPI) a été signé

pour 6 logements et les terrains ont été acquis pour la construction de 70 logements en prêt social location accession (PSLA).

Les acquisitions foncières ont porté sur 146 logements : une opération de 32 logements en VEFA à Argelès et les acquisitions à l'OPH Perpignan-Roussillon pour 114 logements.

Les mises en chantier ont concerné 82 logements à Perpignan dans deux opérations en VEFA et une opération en CPI de 22 logements.

En matière de gestion, le taux de vacance s'est élevé à 3,01 % en 2010, contre 5,69 % en 2009. 24 commissions d'attribution de logements se sont réunies au cours desquelles 64 attributions ont été réalisées, dont 5 mutations.

### L'AGENCE GRAND OUEST LIVRE UN PREMIER PROGRAMME À NANTES

Les actions de développement menées depuis deux ans et l'activité soutenue de l'agence Grand Ouest ont permis d'obtenir des avancées significatives sur ce nouveau territoire.

Une première implantation s'est concrétisée à Nantes avec 19 logements collectifs. Compte tenu de l'étendue du territoire de l'agence Grand Ouest et en l'absence de structure sur place, la gestion des programmes est confiée à des ESH locales par mandat de gestion, dont le premier concerne l'opération de Nantes.

L'activité de production a été dynamique avec la mise en chantier de 160 logements en 2009 et 2010 en Charente-Maritime et en Maine-et-Loire qui seront livrés en 2011.

Le travail de développement a permis de signer des promesses pour 304 logements (220 logements à Angers, 50 logements à Royan, 18 logements à Rochefort et 16 logements à Belle-Île-en-Mer).

Enfin, un partenariat a été signé à Angers. Il porte sur l'acquisition à l'OPH Angers Habitat d'un ensemble immobilier emblématique de 220 logements qui fera l'objet de travaux de réhabilitation en 2012. L'entrée en jouissance s'est faite au 1<sup>er</sup> janvier 2011 et le mandat de gestion a été confié, après consultation, à Angers Habitat.

Cette acquisition s'est accompagnée d'un protocole quadri-partite entre la Communauté d'agglomération, la Ville, Solendi et Immobilier 3F. Il prévoit notamment la réalisation de 50 logements par an à Angers pendant 5 ans et l'appui de l'agglomération pour le financement de nos projets.

## ■ ■ ■ La politique de vente inscrite dans la stratégie de relance de la production

Le conseil d'administration d'Immobilier 3F a validé la politique de vente de logements aux locataires en 2008. Après 2009, année du démarrage effectif de la vente de logements, 2010 marque l'arrivée à maturité du processus de vente. Le périmètre de vente d'Immobilier 3F pour 2010 portait sur 4 800 logements, soit 5,2 % du patrimoine.

## SOCIALEMENT UTILE ET ÉCONOMIQUEMENT INDISPENSABLE

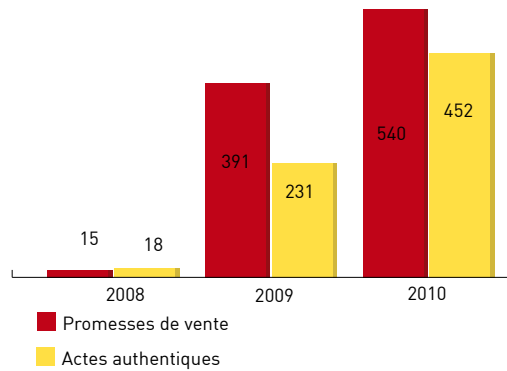
La politique de vente de 3F répond aux attentes de nombreux ménages désireux de se constituer un patrimoine qui sécurise l'avenir, tout en conservant leurs relations de voisinage et leur cadre de vie. Elle s'articule autour de trois principes : l'exclusivité de la vente aux locataires de logements sociaux, le libre choix de l'occupant d'accéder à la propriété de son logement ou de rester locataire et l'adhésion du maire au projet de vente.

La sécurisation des accédants est assurée par la garantie de rachat et la garantie de relogement. Elles sont offertes durant cinq ans en cas d'accident de la vie. Les mesures d'accompagnement intègrent l'information sur le processus de vente, la décote de 20 % proposée aux locataires par rapport au prix de vente validé par France Domaine, la communication des travaux inscrits au plan stratégique de patrimoine ainsi que ceux envisagés dans les cinq ans et enfin la formation des futurs acquéreurs au fonctionnement des copropriétés. Les plus-values de cession viennent renforcer la capacité d'investissement de la société. Elles sont réinvesties et permettent de développer une nouvelle offre de logements sociaux, de financer les opérations de réhabilitation et de poursuivre la longue série des interventions en renouvellement urbain.

## UN PROCESSUS DE VENTE PARVENU À MATURITÉ

Mise en œuvre dans un contexte économique et social difficile, la politique de vente a connu cette année des résultats convaincants. Pour Immobilier 3F, 540 promesses de vente ont été signées. Elles ont donné lieu à la signature de 452 actes authentiques.

**Vente de logements  
(nombre de logements)**



## LES ACQUÉREURS ET LEUR LOGEMENT

- 79 % des logements vendus sont des 3 ou 4 pièces.
- 82 % des ventes sont des logements collectifs (85 % mis en vente).
- 136 000 euros en moyenne pour un logement de 75 m<sup>2</sup>.
- 59 % des acquéreurs sont les locataires du logement, 38 % sont locataires de 3F et 3 % sont locataires d'autres bailleurs sociaux. Ils sont âgés de 42 ans en moyenne.

# Les résultats financiers d'Immobilière 3F



© 3F/T. Paviot



© 3F/S. Lucas



© 3F/T. Paviot



© 3F/C. Dubreuil

De gauche à droite : Athis-Mons [91] : Jahfar Zennadi, Saïd Kacer, ouvriers d'entretien, Sonia Aous, Ly Ngo, gardiens, Richard Beudet, chef de secteur et Annie-Rose Meridan, gardienne / Paris [75], résidence sociale – Arch. : Daufresne, Le Garrec et associés / Tatiana Viera Soares, au service clientèle, Pantin / Stains [93] – Arch. : Atelier du pont

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE 2010	36
INDICATEURS PRINCIPAUX	38
DÉCOMPOSITION DU SOLDE DES FOURNISSEURS PAR DATE D'ÉCHÉANCE	40
AFFECTATION DU RÉSULTAT	40
COMPTE DE RÉSULTAT 2010	41
BILAN, COMPTE DE RÉSULTAT ET AUTOFINANCEMENT SIMPLIFIÉS	42
ANNEXE AUX COMPTES D'IMMOBILIÈRE 3F	47
RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	74
PERSPECTIVES FINANCIÈRES 2011 D'IMMOBILIÈRE 3F	78

## Faits caractéristiques de l'exercice 2010

Le rapprochement d'Immobilière 3F et de Solendi s'est concrétisé le 14 octobre 2010 lors de l'assemblée générale extraordinaire d'Immobilière 3F.

Il s'est fait à la faveur d'une augmentation du capital d'Immobilière 3F souscrite par Solendi et constituée d'un apport pour 49,8 M€ des titres SADIF, société mère contrôlant les ESH de Solendi, ainsi que d'un apport en numéraire de 20 M€. À l'issue de cette opération, le capital social d'Immobilière 3F s'élève à 93 095 627,52 euros divisé en 581 847 672 actions d'une valeur de 16 centimes, Solendi détenant maintenant 72,9 % du capital d'Immobilière 3F contre 45,7 % antérieurement.





© Lionel Antoni

Corbeil-Essonnes (91) : la rénovation urbaine du quartier de La Nacelle en voie d'achèvement – Architectes des réhabilitations : HB Architectes (à gauche), Archétude (au centre).

SADIF, désormais filiale d'Immobilier 3F, est propriétaire de 8 318 logements, 167 équivalents logements en foyers et 137 commerces et détient directement trois ESH :

- Habitations Modernes et Familiales (HMF) en Rhône-Alpes, propriétaire de 10 675 logements, équivalents logements en foyers et commerces,
- Azur Provence Habitat (APH) en Provence-Alpes-Côte d'Azur, propriétaire de 1 876 logements et commerces,
- Est Habitat Construction (EHC) en Lorraine, propriétaire de 4 492 logements, équivalents logements en foyers et commerces.

Par ailleurs, Immobilier 3F a acquis auprès de Cilgère le 22 décembre 2010, pour un montant de 20,3 M€, 783 631 titres de la société Aedificat, représentant 94,8 % du capital de cette société. Aedificat détient en région parisienne 4 557 logements, 118 équivalents logements en foyers et 36 commerces au 31 décembre 2010.

Ces deux opérations se traduisent par une augmentation des capitaux propres d'Immobilier 3F de 69,8 M€ et du poste (titres de participation) de 70,1 M€.

Immobilier 3F est désormais à la tête d'un groupe comptant 14 filiales et représentant fin 2010 plus de 188 000 logements, équivalents logements en foyers et commerces.

Par ailleurs, dans le cadre du reclassement de patrimoine entre les sociétés du groupe, Immobilier 3F a cédé en 2010, deux opérations à Immobilier 3F Alsace (Ittenheim et Pfaffenhoffen de 16 logements chacune) ainsi que quatre opérations à La Résidence Urbaine de France (45 logements à Villeparisis, 52 logements à Chanteloup-en-Brie et 14 logements à Vaires-sur-Marne). Ces cessions portant sur des opérations livrées en 2010 ont été réalisées aux valeurs comptables et sont sans impact sur le résultat.

L'année 2010 voit également se réaliser les objectifs qu'Immobilier 3F s'était fixés en matière de vente aux locataires : 540 promesses de vente représentant

0,5 % du parc de logements et 452 actes authentiques ont été signés en 2010. Ces cessions représentent en 2010 un chiffre d'affaires de 62,1 M€ et une plus-value comptable de 44,7 M€.

Sur le plan des résultats financiers, l'année est aussi marquée par les taux restés très bas depuis 2009, puisque le livret A n'a commencé sa remontée qu'à partir d'août 2010. Ce contexte favorable s'est traduit par un allègement des charges d'intérêts des emprunts qui augmente de façon importante le résultat comptable.

## ■ Indicateurs principaux

### ■ Loyers : 518,1 M€, + 11,4 M€ (+ 2,2 %) par rapport à 2009

Cette évolution s'explique principalement par la mise en exploitation de 2 791 logements en 2010, après des mises en service importantes également en 2009 qui induisent un effet report complémentaire.

L'augmentation générale appliquée au 1<sup>er</sup> janvier 2010 aux locataires en place dans le parc conventionné a représenté par ailleurs 0,67 % en moyenne, conformément à l'évolution constatée de l'IRL.

À l'inverse, la légère augmentation de la vacance commerciale sur l'année, de 0,83 % en 2009 à 0,97 % fin 2010, a pesé sur les loyers pour 0,7 M€.

Le chiffre d'affaires incluant également les récupérations de charges locatives et les prestations de service s'établit à 707,5 M€, soit une progression s'élevant à + 0,8 %.

### ■ Résultat net : 193 M€, + 58,3 M€ (+ 43 %) par rapport à 2009

Le résultat net se décompose de la manière suivante :

### Résultat d'exploitation : 164,9 M€, + 0,7 M€ par rapport à 2009 (+ 0,4 %)

Les frais de personnel d'un montant de 74,7 M€ augmentent de 4,6 M€, soit + 6,6 %. Ils représentent 14,4 % des loyers. La progression est de + 5,9 % pour les administratifs suite au renforcement des moyens du groupe en 2009 et 2010, et de + 9,6 %, net de récupération pour le personnel de proximité.

Au 31 décembre 2010, l'effectif présent en CDI et CDD s'élève à 1 785 personnes (872 administratifs et 913 salariés pour le personnel de proximité), contre 1 753 personnes fin 2009.

Les charges non récupérables représentent 13,9 % des loyers contre 13,3 % en 2009. Elles sont en progression de 4,7 M€ soit + 6,9 %, principalement en raison de moyens supplémentaires accordés aux équipes opérationnelles pour favoriser les remises en location (coût net des états de lieux en hausse de + 1,6 M€), de refacturations de frais par les filiales intervenant pour Immobilière 3F (0,9 M€ facturés au total, soit + 0,6 M€), et de frais de fonctionnement supplémentaires. Enfin, les charges récupérables restant à la charge de la société du fait de l'occupation des logements, augmentent de 0,8 M€ par rapport à 2009.

Les dépenses de gros entretien et de garanties totales s'établissent à 29,1 M€, soit +1,3 M€ (+ 4,6 %). Le ratio moyen par logement progresse à 271 € par lot géré, contre 263 € en 2009.

L'amélioration en 2010 du taux de recouvrement (99,03 % contre 98,49 % l'an dernier) entraîne sur l'exercice une diminution de 4,1 M€ du coût des impayés (variation de provision et soldes constatés en irrécouvrables).

Les taxes foncières augmentent de 2,4 M€ (+ 4,6 %) et représentent 10,5 % des loyers en 2010, contre 10,3 % en 2009. À périmètre constant, l'augmentation de la taxe foncière est de + 3,1 % pour les logements déjà assujettis. À cela s'ajoute l'assujettissement en 2010 de 30 programmes supplémentaires représentant une charge de 1,0 M€.

Enfin, l'évolution de + 2,1 M€ des autres produits d'exploitation se justifie principalement par le passage en résultat de dettes entrepreneurs anciennes.

**Résultat financier : -61,8 M€, charge en diminution de 15,5 M€ par rapport à 2009 (- 20 %)**

Les intérêts d'emprunts hors impact des intérêts compensateurs diminuent de 12,1 M€ (- 14 %) pour s'établir à 73,1 M€. Cette variation est liée aux baisses successives du taux du Livret A depuis 2009 (février 2009 : 2,5 %, mai 2009 : 1,75 %, août 2009 : 1,25 %, août 2010 : 1,75 %).

Les produits d'intérêts compensateurs (diminution de la dette d'intérêts compensateurs au bilan sans contrepartie en charge, celle-ci ayant été amortie en intégralité dès l'année 2001) sont en augmentation de 4,6 M€ entre 2009 et 2010.

Les produits financiers de rémunération de la trésorerie diminuent de 1,9 M€ en 2009 à 1,6 M€ en 2010 ; la baisse des rendements de placement de 2,18 % à 1,18 % en 2010 étant en partie compensée par l'augmentation de la trésorerie moyenne qui s'élève à 140 M€ en 2010 contre 87 M€ en 2009.

**Résultat exceptionnel : + 89,9 M€, + 42,2 M€ par rapport à 2009**

L'amélioration du résultat exceptionnel provient principalement de la marge sur cession d'actifs qui progresse de 42,5 M€ par rapport à 2009 :

- au titre des cessions de logements aux locataires , les 452 ventes de l'année représentant un chiffre d'affaires de 62,1 M€ et une plus-value comptable de 44,7 M€ (21,4 M€ en 2009).

- La vente des 431 logements de Blanc-Mesnil à Emmaüs Habitat dégage une marge comptable de 16,1 M€ pour un prix de cession de 19,1 M€.

Par ailleurs, les dégrèvements de taxes foncières obtenus suite aux travaux en faveur des handicapés et pour économies d'énergie atteignent 1,6 M€ en 2010, contre 0,3 M€ en 2009.

Enfin, le cumul des subventions pour démolitions comptabilisées en résultat s'élève fin 2010 à 15,0 M€ et les dépenses exceptionnelles à 12,3 M€ (coûts techniques et coûts sociaux), soit un produit net de 2,7 M€, contre 3,8 M€ en 2009.

A noter aussi la reprise de 8,2 M€ de provisions exceptionnelles antérieurement dotées, dont 3,6 M€ sur les terrains en ZUS et 3 M€ au titre de provisions pour démolition, ces reprises étant supérieures aux dotations exceptionnelles qui s'élèvent à 5,2 M€, dont 2,4 M€ au titre des provisions pour démolition.

**Autofinancement net : 100,6 M€, - 7,6 M€ (- 7,1 % par rapport à 2009)**

L'autofinancement net de la société représente 19,4 % des loyers, contre 21,3 % en 2009.

Contrepartie des diminutions de charges d'intérêts constatées en 2010 en raison des taux du Livret A restés bas en 2009, les amortissements financiers augmentent de 17,6 M€ en 2010 soit + 17 %.

Le ratio d'annuité d'emprunts (net de produits financiers) sur loyers reste toutefois très modéré à 36,9 % des loyers (contre 36,6 % en 2009).

**Trésorerie nette : 165,7 M€, augmentation de 56,3 M€ par rapport à 2009**

Le niveau de trésorerie progresse de façon significative en 2010 et s'établit à 165,7 M€ en fin d'année (soit 1 538 € par logement).

Les flux nets liés à l'activité de promotion ont représenté - 26,6 M€ contre - 53,3 M€ l'année précédente. Les dépenses sont légèrement inférieures en 2010 (414,3 M€ contre 427,9 M€ en 2009) en raison des importantes acquisitions d'immeubles opérées fin 2009 ; on note aussi d'importantes recettes de TVA grâce aux nouvelles modalités de récupération de cette taxe entrées en vigueur courant 2010 (65,3 M€). Les financements encaissés sont en progression (387,7 M€ contre 374,9 M€ en 2009), les subventions perçues s'élevant à 94,2 M€ contre 74,1 M€ en 2009. Les flux nets sur travaux d'amélioration ont représenté - 63,3 M€ contre - 56,1 M€ en 2009. On



note une augmentation des dépenses de travaux à 116,5 M€ contre 109,8 M€ en 2009 (+ 6 %). Les financements mobilisés sont stables à 53,2 M€ contre 53,7 M€ en 2009, les subventions perçues représentant 9,1 M€ contre 17,1 M€ en 2009.

Au total, en comprenant les investissements administratifs, les investissements représentent 535,3 M€ contre 540,1 M€ en 2009. Les subventions encaissées ont progressé de + 12,1 M€ à 103,3 M€.

Les flux nets liés aux démolitions s'établissent à - 7,1 M€ (montant net du remboursement de capitaux restant dus sur les lots démolis), contre un solde nul l'année dernière.

Dans les immobilisations financières, on relève les mouvements suivants :

- apport en numéraire de l'actionnaire majoritaire Solendi à hauteur de 20 M€,
- acquisition des titres Aedificat pour 20,3 M€,
- souscription par Immobilier 3F de deux augmentations de capital avec apport en numéraire de 5 M€ à chacune de ses filiales Immobilier Rhône-Alpes et Immobilier 3F Alsace.

Les flux liés aux ventes d'actifs s'élèvent à 89,5 M€. Sur ce montant, les ventes aux locataires représentent un apport de trésorerie de 61,7 M€ net des remboursements d'emprunts, les autres ventes extérieures 23,3 M€ (dont la cession de Blanc-Mesnil pour 16,1 M€) et les flux nets liés aux cessions intragroupe pour 4,5 M€.

## ■ ■ Décomposition du solde des fournisseurs par date d'échéance

Depuis 2009, la loi de Modernisation Économique prescrit de communiquer l'information de la décomposition des dettes des fournisseurs par échéance.

Le solde au 31 décembre 2010 s'établit à 47 574 839 euros, contre 64 675 589 euros à la fin de l'année précédente, se décomposant ainsi par date d'échéance :

Date d'échéance	31.12.09		31.12.10	
	Solde des dettes fournisseurs (1)	En % du total	Solde des dettes fournisseurs (1)	En % du total
30 jours	52 587 383	81,3 %	35 335 893	74,3 %
45 jours	6 739 357	10,4 %	9 253 152	19,5 %
60 jours	2 873 087	4,4 %	63 443	0,1 %
> 60 jours	2 475 762	3,8 %	2 922 351	6,1 %
<b>Total</b>	<b>64 675 589</b>	<b>100 %</b>	<b>47 574 839</b>	<b>100 %</b>

(1) hors factures non parvenues et hors retenues de garanties.

## ■ ■ Affectation du résultat

Le résultat net de l'exercice 2010 s'élève à 192 987 998,99 euros.

Le report à nouveau après affectation du résultat 2009 s'élevait à 371 286,37 euros et le total à affecter s'élève donc à 193 359 285,36 euros.

Pour la première fois cette année et comme il est d'usage dans une configuration de groupe, il est proposé à l'assemblée de distribuer un dividende de 0,0032 euro par action.

Nous vous proposons ainsi l'affectation suivante du résultat :

- dotation à la réserve de plus-values nettes de cessions immobilières pour 57 599 770,64 €,
- dotation à la réserve légale d'un montant de 4 654 362,75 €, cette réserve se trouvant ainsi intégralement reconstituée après l'augmentation du capital en cours d'exercice,
- distribution de dividendes d'un montant total de 1 861 912,55 €,
- dotation à la réserve de prévoyance de 129 000 000 €.

Le report à nouveau à l'issue de cette affectation sera par conséquent de 243 239,42 €.



# Compte de résultat 2010

En milliers d'euros	Réel 2009	Réel 2010	Variation R.2010/R.2009 en K€	Variation R.2010/R.2009
+ Loyers	506 778	518 140	11 362	2,2 %
+ Autres produits d'exploitation	14 964	17 056	2 092	14,0 %
- Frais de personnel	- 70 152	- 74 749	- 4 597	6,6 %
- Charges non récupérables	- 67 482	- 72 197	- 4 715	7,0 %
- Cotisation additionnelle CGLLS	- 6 101	- 6 446	-345	5,7 %
- Impact GE-GT	- 30 298	- 32 124	- 1 826	6,0 %
- Impact «Impayés»	- 11 243	- 7 068	4 175	- 37,1 %
- Impôts et taxes foncières	- 52 051	- 54 446	- 2 395	4,6 %
- Amortissements	- 120 486	- 123 742	- 3 256	2,7 %
+/- Autres provisions d'exploitation	294	479	185	62,9 %
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>164 222</b>	<b>164 903</b>	<b>681</b>	<b>0,4 %</b>
<b>Résultat d'exploitation / Loyers</b>	<b>32,4 %</b>	<b>31,8 %</b>		
- Intérêts des emprunts	- 85 197	- 73 082	12 115	- 14,2 %
- Impact Intérêts compensateurs	3 035	7 602	4 567	150,5 %
+/- Charges et produits financiers	2 721	2 724	3	0,1 %
+/- Autres provisions financières	2 156	940	- 1 216	- 56,4 %
<b>Résultat financier</b>	<b>- 77 285</b>	<b>- 61 816</b>	<b>15 469</b>	<b>- 20,0 %</b>
+ Marges sur ventes	23 007	65 575	42 568	
Charges et produits exceptionnels	- 1 824	-2 592	- 768	
+/- Autres provisions exceptionnelles	3 124	2 996	- 128	
+/- Amortissements exceptionnels	- 1 092	- 870	222	
+ Pertes sur remplacements ou démolitions	- 827	- 2 736	- 1 909	
+ Reprises sur subventions	25 303	27 528	2 225	
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>47 692</b>	<b>89 901</b>	<b>42 209</b>	<b>88,5 %</b>
<b>Résultat net</b>	<b>134 629</b>	<b>192 988</b>	<b>58 359</b>	<b>43,3 %</b>
Amortissement financier (échéances)	- 103 012	- 120 604	- 17 592	17,1 %
<b>Autofinancement net autofi. net HLM / loyers</b>	<b>108 195</b>	<b>100 566</b>	<b>- 7 629</b>	<b>- 7,1 %</b>
	<b>21,3 %</b>	<b>19,4 %</b>		

# Bilan, compte de résultat et autofinancement simplifiés au 31 décembre 2010

BILAN ACTIF				2010	2009
En milliers d'euros		Brut	Amortissements Dépréciations	Net	Net
<b>Immobilisations incorporelles :</b>		<b>32 009</b>	<b>17 365</b>	<b>14 644</b>	<b>12 197</b>
Baux	<b>Note 1</b>	16 086	4 772	11 314	9 157
Autres	<b>Note 2</b>	15 923	12 593	3 330	3 040
<b>Immobilisations corporelles :</b>		<b>6 179 522</b>	<b>1 845 013</b>	<b>4 334 509</b>	<b>3 884 083</b>
Terrains		1 209 342	0	1 209 342	1 141 746
Immeubles de rapport		4 933 760	1 815 446	3 118 314	2 735 623
Travaux d'amélioration		0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles		36 420	29 566	6 853	6 713
<b>Immobilisations corporelles en cours :</b>		<b>549 939</b>	<b>40</b>	<b>549 899</b>	<b>618 433</b>
Terrains		164 005	5	164 000	169 130
Immeubles de rapport		239 492	35	239 457	324 931
Travaux d'amélioration		140 412	0	140 412	114 746
Acomptes terrains		6 030	0	6 030	9 625
<b>Immobilisations financières</b>		<b>237 711</b>	<b>197</b>	<b>237 514</b>	<b>156 388</b>
Participations, parts sociales et créances		235 180	197	234 983	153 961
Prêts accédants		0	0	0	0
Autres prêts et divers		2 531	0	2 531	2 427
<b>Total actif immobilisé :</b>		<b>6 999 181</b>	<b>1 862 614</b>	<b>5 136 567</b>	<b>4 671 101</b>
Stocks et en-cours		5 671	841	4 830	1 002
Quittancement non exigible		49 400	0	49 400	48 935
Créances locataires et acquéreurs		74 381	67 826	6 555	6 076
Fournisseurs et entrepreneurs		7 322	447	6 875	5 346
Créances diverses		297 345	575	296 771	282 363
Valeurs mobilières de placement		45 193	0	45 193	49 694
Disponibilités et comptes rémunérés		143 497	0	143 497	84 146
<b>Total actif circulant</b>		<b>622 809</b>	<b>69 689</b>	<b>553 120</b>	<b>477 561</b>
Comptes de régularisation actif		941	0	941	881
<b>Total actif</b>		<b>7 622 931</b>	<b>1 932 303</b>	<b>5 690 628</b>	<b>5 149 543</b>

BILAN PASSIF		2010	2009
En milliers d'euros		Net	Net
<b>Capital</b>	<b>Note 13</b>	93 096	46 552
<b>Primes d'émission, de fusion et d'apport</b>	<b>Note 13</b>	23 272	0
<b>Réserves :</b>			
Réserve légale	<b>Note 14</b>	4 655	4 655
Réserves réglementaires et générales	<b>Note 14</b>	1 495 359	1 360 505
<b>Report à nouveau</b>	<b>Note 15</b>	371	595
<b>Résultat de l'exercice</b>		192 988	134 629
<b>Subventions</b>	<b>Note 16</b>	745 016	687 892
<b>Total capitaux propres</b>		2 554 757	2 234 829
<b>Provisions :</b>			
Provisions pour risques et charges	<b>Note 17</b>	69 198	65 402
<b>Total provisions pour risques et charges</b>		69 198	65 402
<b>Dettes :</b>			
Emprunt obligataire		0	0
Participation à l'effort de construction	<b>Note 18</b>	580 635	546 725
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	<b>Note 18</b>	2 118 473	1 943 146
Emprunts et dettes divers	<b>Note 19</b>	15 548	24 578
Intérêts courus non échus	<b>Note 20</b>	56 884	67 264
Concours bancaires courants	<b>Note 21</b>	22 822	24 475
Dépôts et cautionnements reçus		42 737	41 722
Locataires et acquéreurs		30 493	21 627
Dettes fournisseurs et entrepreneurs		101 467	111 826
Dettes fiscales et sociales	<b>Note 22</b>	47 850	37 116
Autres dettes	<b>Note 23</b>	11 892	30 620
<b>Total dettes</b>	<b>Note 24</b>	3 028 800	2 849 099
<b>Comptes de régularisation passif</b>		37 872	212
<b>Total passif</b>		5 690 628	5 149 543

## COMPTE DE RÉSULTAT 2010

En milliers d'euros	2010	2010	2010	2009
	Récupérable	Non Récupérable	Total	Total
Ventes		400	<b>400</b>	0
Loyers <b>Note 25</b>		518 140	<b>518 140</b>	506 778
Récupération de charges locatives <b>Note 26</b>	175 952	0	<b>175 952</b>	182 223
Prestations de services <b>Note 27</b>		13 039	<b>13 039</b>	12 783
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>175 952</b>	<b>531 578</b>	<b>707 531</b>	<b>701 784</b>
Autres produits <b>Note 28</b>		14 932	<b>14 932</b>	9 572
Reprises sur provisions d'exploitation <b>Note 33</b>		112 979	<b>112 979</b>	82 338
Transferts de charges		5 239	<b>5 239</b>	4 425
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>175 952</b>	<b>664 728</b>	<b>840 680</b>	<b>798 119</b>
Achats stockés et variations de stocks		4 147	<b>4 147</b>	716
Achats de fournitures et produits <b>Note 29</b>	69 338	3 991	<b>73 329</b>	73 334
Travaux relatifs à l'exploitation et entretien <b>Note 29</b>	75 233	34 790	<b>110 023</b>	114 557
Travaux de gros entretien et réparations <b>Note 30</b>		29 125	<b>29 125</b>	27 855
Autres services extérieurs	1 655	35 968	<b>37 623</b>	34 745
Taxes foncières	1 857	53 778	<b>55 635</b>	53 216
Autres impôts taxes et versements assimilés <b>Note 31</b>	16 304	9 119	<b>25 423</b>	24 553
Frais de personnel <b>Note 32</b>	18 853	73 429	<b>92 282</b>	87 070
Dotations aux amortissements		123 742	<b>123 742</b>	120 485
Dotation aux provisions sur créances locataires <b>Note 33</b>		67 785	<b>67 785</b>	55 975
Dotation à la provision gros entretien <b>Note 33</b>		48 936	<b>48 936</b>	36 633
Autres dotations aux provisions d'exploitation <b>Note 33</b>		1 732	<b>1 732</b>	528
Autres charges de gestion courante et irrécouvrables <b>Note 34</b>		5 996	<b>5 996</b>	4 229
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>183 240</b>	<b>492 536</b>	<b>675 776</b>	<b>633 896</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>(7 288)</b>	<b>172 191</b>	<b>164 904</b>	<b>164 223</b>
Produits des prêts et créances		1	<b>1</b>	2
Produits financiers		2 891	<b>2 891</b>	3 048
Reprises sur provisions et transferts		1 136	<b>1 136</b>	2 156
<b>Total des produits financiers</b>	<b>0</b>	<b>4 028</b>	<b>4 028</b>	<b>5 206</b>
Intérêts des emprunts		58 898	<b>58 898</b>	77 761
Autres charges financières		6 750	<b>6 750</b>	4 729
Dotations aux provisions et amortissements		196	<b>196</b>	0
<b>Total des charges financières</b>	<b>0</b>	<b>65 845</b>	<b>65 845</b>	<b>82 490</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>0</b>	<b>(61 816)</b>	<b>(61 816)</b>	<b>(77 284)</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>(7 288)</b>	<b>110 375</b>	<b>103 087</b>	<b>86 938</b>
<b>Résultat exceptionnel</b> <b>Note 35</b>		<b>89 901</b>	<b>89 901</b>	<b>47 691</b>
<b>Résultat net</b>	<b>(7 288)</b>	<b>200 276</b>	<b>192 988</b>	<b>134 629</b>

## AUTOFINANCEMENT NET 2010

En millions d'euros	2010	2009
<b>Résultat comptable</b>	<b>193,0</b>	<b>134,6</b>
Reprises sur provisions pour gros entretien	(45,9)	(34,2)
Reprises sur provisions pour dépréciation des créances	(65,2)	(47,6)
Autres reprises d'exploitation	(1,8)	(0,6)
Reprise sur provisions financières	(1,1)	(2,2)
Reprise sur provisions exceptionnelles	(8,2)	(6,7)
Impact intérêts compensateurs	(7,6)	(3,0)
<b>Total des reprises sur charges calculées</b>	<b>(129,9)</b>	<b>(94,2)</b>
Dotations aux amortissements	123,7	120,5
Dotations aux provisions sur créances irrécouvrables	67,8	56,0
Dotation à la provision gros entretien	48,9	36,6
Autres dotations aux provisions	1,7	0,5
Dotations aux provisions et amortissements financiers	0,2	0,0
Dotations aux provisions et amortissements exceptionnels	6,0	4,7
<b>Total des charges calculées</b>	<b>248,4</b>	<b>218,3</b>
Produits des cessions d'éléments d'actif	(106,8)	(112,4)
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	50,8	102,2
<b>Résultat sur cessions d'éléments d'actif</b>	<b>(56,0)</b>	<b>(10,2)</b>
Subventions d'investissement virées au résultat	(34,3)	(37,3)
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>221,2</b>	<b>211,2</b>
Amortissements des emprunts long terme	(120,6)	(103,0)
<b>Autofinancement net</b>	<b>100,6</b>	<b>108,2</b>

## TABLEAU DE FINANCEMENT

En millions d'euros	2010	2009
<b>Autofinancement net</b>	<b>100,6</b>	<b>108,2</b>
Retraitement impact net des démolitions	- 2,6	- 3,9
Mouvements BFR et dépôts de garantie des locataires	- 19,7	5,5
Solde remboursements prêts & emprunts accession		
<b>Flux nets générés par l'exploitation &amp; l'accession</b>	<b>78,3</b>	<b>109,8</b>
Acquisitions et acomptes sur activité de promotion hors groupe	- 414,3	- 427,9
Mobilisation d'emprunts et reprise de CRD hors groupe	293,5	326,2
Subventions encaissées	94,2	74,1
Mouvements avances court terme		- 25,7
<b>Flux liés à l'activité de promotion</b>	<b>- 26,6</b>	<b>- 53,3</b>
Travaux d'amélioration	- 116,5	- 109,8
Mobilisation d'emprunts	44,1	70,9
Subventions encaissées	9,1	17,1
Mouvements avances court terme		- 34,3
<b>Flux liés à l'activité d'amélioration</b>	<b>- 63,3</b>	<b>- 56,1</b>
Investissements administratifs et incorporels	- 4,5	- 2,4
Mouvements des immobilisations financières	- 10,3	60,3
Subvention immobilisations financières		5,0
<b>Flux nets générés par les investissements :</b>	<b>- 104,7</b>	<b>- 46,5</b>
Coûts techniques et sociaux des démolitions	- 9,7	- 6,7
Subventions démolitions encaissées	4,4	7,8
Remboursement de KRD sur démolitions	- 1,7	- 1,1
Ventes d'actifs aux locataires	64,9	29,3
Flux vente d'actifs hors groupe	23,3	14,9
Remboursements d'emprunts sur ventes d'actifs aux locataires	- 3,2	- 3,3
Acquisitions et acomptes sur activité de promotion intra-groupe	14,8	- 448,0
Mobilisation d'emprunts et reprise de CRD intra-groupe	- 10,3	363,2
<b>Autres flux</b>	<b>82,5</b>	<b>- 43,9</b>
<b>Variation trésorerie</b>	<b>56,1</b>	<b>19,4</b>
<b>Trésorerie en fin d'année précédente</b>	<b>109,4</b>	<b>90,0</b>
<b>Trésorerie en fin d'année</b>	<b>165,7</b>	<b>109,4</b>
<b>Total subventions encaissées</b>	<b>107,6</b>	<b>104,0</b>
<b>Total emprunts mobilisés (hors groupe)</b>	<b>337,6</b>	<b>397,1</b>

# ■ ■ ■ Annexe aux comptes d'Immobilière 3F

## FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE, PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES ET FISCALES

### Règles et méthodes comptables

Les comptes de l'exercice 2010 sont établis dans le respect du plan comptable général et des dispositions particulières applicables aux Entreprises sociales pour l'habitat, notamment l'instruction comptable n° 92-10 du 27 avril 1992 entrée en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1992, ses avenants n° 95-8-TO et n° 98-5-TO et l'avenant modificatif à l'instruction comptable HLM sur la comptabilisation des composants, prenant effet au 1<sup>er</sup> janvier 2005 et publié le 10 février 2008.

### Faits caractéristiques de l'exercice

#### ■ Rapprochement entre Solendi et 3F

Deux opérations successives ont été réalisées conduisant à une prise de participation majoritaire de Solendi dans le capital d'Immobilière 3F :

– apport par Solendi à Immobilière 3F des titres qu'il détient dans SADIF suivant l'acte sous seing privé en date du 30 juin 2010, approuvé par l'assemblée générale extraordinaire du 14 octobre 2010.

Solendi a apporté à Immobilière 3F 2 539 214 actions de SADIF valorisées à leur valeur nette comptable soit 49,8 M€ représentant 79,75 % de participation. Cet apport a été rémunéré par une augmentation de capital d'Immobilière 3F. La différence entre la valeur d'émission (49,8 M€) et la valeur nominale des actions émises (33,2 M€) représente une prime d'apport de 16,6 M€.

SADIF est propriétaire de 8318 logements, 167 équivalents logements en foyers et 137 commerces.

SADIF détient les titres des sociétés suivantes :

- Habitations Modernes et Familiales (HMF) en Rhône-Alpes, propriétaire de 10 190 logements,
- Azur Provence Habitat (APH) en Provence-Alpes-Côte d'Azur, propriétaire de 1 868 logements,
- Est Habitat Construction (EHC) en Lorraine, propriétaire de 3 203 logements familiaux.

– Le 8 novembre 2010, apport en numéraire par Solendi de 20 millions d'euros à Immobilière 3F sous forme d'une augmentation de capital réservée. La différence entre la valeur d'émission (20,0 M€) et la valeur nominale (13,3 M€) constitue une prime d'émission.

Ainsi 83 333 334 actions nouvelles d'une valeur de 0,16 centimes ont été émises au prix de 0,24 centime.

À l'issue de ces deux opérations, le capital social d'Immobilière 3F s'élève à 93 095 627,52 euros divisé en 581 847 672 actions d'une valeur de 16 centimes.

#### ■ Prise de participation majoritaire par Immobilière 3F dans le capital de la société Aedificat

Immobilier 3F a acquis auprès de Cilgère le 22 décembre 2010, 783 631 actions représentant 94,8 % du capital de la société Aedificat pour un montant de 20,3 M€.

Aedificat est propriétaire en région parisienne de 4 557 logements, 118 équivalents logements en foyers et 36 commerces au 31 décembre 2010.

### Régime fiscal

Depuis 2006, les organismes HLM sont assujettis à l'impôt sur les sociétés pour leurs activités ne relevant pas directement ou de manière étroitement connexe du Service d'intérêt général du logement social défini par l'article 411-2 du CCH.

L'application de l'instruction fiscale publiée le 25 janvier 2006 a conduit à définir comme relevant du champ de taxation à l'IS au 1<sup>er</sup> janvier 2010 pour Immobilière 3F, un ensemble de programmes loca-

tifs totalisant 5 166 logements et comprenant majoritairement des opérations financées par prêts ILN ou prêts du Crédit Foncier « 1963 » et ne présentant pas le double plafond réglementaire de loyers et de ressources.

Le montant des loyers bruts taxables s'établit ainsi à 36,0 M€ en 2010 (35,7 M€ en 2009), le total des produits taxables à l'IS représentant 6,91 % (7,04 % en 2009) de l'ensemble des produits 2010.

Avec 4,5 % environ de logements intermédiaires et 3,6 % de loyers annexes et accessoires, il faut noter qu'Immobilière 3F ne dépasse aucun des deux seuils de tolérance fixés respectivement à 10 % du nombre de logements sociaux de l'organisme pour les logements intermédiaires et à 5 % des produits totaux pour les produits annexes et accessoires.

Conformément à l'instruction fiscale, la société avait établi un bilan fiscal de départ, dans lequel les immeubles taxables notamment ont été évalués en valeur vénale à la date d'entrée en fiscalité le 1<sup>er</sup> janvier 2006. Compte tenu de l'évolution des valeurs de marché et de l'ancienneté moyenne importante du patrimoine fiscalisé, avaient ainsi été constatés d'importants écarts de réévaluation par rapport aux valeurs nettes comptables au 31 décembre 2005 des biens concernés.

Il en résulte un amortissement complémentaire – fiscalement déductible – calculé sur la durée résiduelle au 1<sup>er</sup> janvier 2006 du composant « Structure » de chaque immeuble avec un minimum de 10 ans conduisant à constater un déficit fiscal sur l'exercice. En conséquence, la société n'aura pas d'impôt sur les sociétés à payer au titre de l'exercice 2010.

## NOTES SUR L'ACTIF DU BILAN

Le total du bilan s'établit à 5 690,6 M€ au 31 décembre 2010, en augmentation de 541,1 M€ par rapport à la clôture de l'exercice précédent.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

	2010-2009 en M€
Immobilisations incorporelles	2,4
Immobilisations corporelles	381,9
Immobilisations financières	81,2
Stocks et créances	20,7
Disponibilités et portefeuille	54,9
Comptes de régularisation	0
<b>Total</b>	<b>541,1</b>

### Note 1. Baux

La valeur d'acquisition contractuelle des baux, augmentée des frais de notaire, est présentée parmi les immobilisations incorporelles.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, l'amortissement des nouveaux baux est calculé sur leur durée ou sur la durée d'amortissement du composant « Structure » qu'ils supportent, si elle est inférieure.

L'amortissement de la première année est calculé avec application du prorata temporis à compter de la date de signature.

### Note 2. Autres immobilisations incorporelles

Elles comprennent les logiciels acquis et développements correspondants destinés à servir de façon durable, comme les progiciels de gestion Ulis et Qualiacc, la Gestion électronique de documents, le Système d'information et de pilotage, les logiciels serveurs centraux, les logiciels de gestion du centre d'appels. Pour tenir compte des durées d'utilisation actuellement constatées sur ce type de logiciels, la durée d'amortissement est depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, passée de 3 à 5 ans. Le début des amortissements est calculé prorata temporis à compter du jour d'acquisition ou d'installation sur site des progiciels.



## Note 3. Immobilisations corporelles

### ■ Valeur brute des immobilisations locatives

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition ou de production.

Depuis l'exercice 2007 et conformément aux recommandations de l'avenant à l'Instruction comptable HLM, la société a procédé à un changement de méthode en immobilisant les frais de maîtrise d'ouvrage (construction neuve et travaux d'amélioration) au lieu de les laisser en charges.

Sont immobilisés les frais de personnel des chefs de projet et de leurs assistantes intervenant directement sur les projets de construction ou de rénovation. Pour les ingénieurs et les assistantes travaillant pour des projets et des renégociations de contrats, est appliqué un coefficient de réfaction de 60 % de la masse pour tenir compte de la quote-part chargée de leurs activités. Les frais de personnel retenus s'entendent après application d'un seuil de 3 000 € en deçà duquel il n'y a pas d'imputation de frais de maîtrise d'ouvrage sur les projets.

Les frais de personnel ainsi immobilisés en 2010 se sont élevés à 5 820 K€.

Les frais supportés jusqu'à la date d'achèvement des travaux au titre des préfinancements consolidables des prêts locatifs fongibles sont intégrés dans le prix de revient et se sont élevés à 965 K€ au 31 décembre 2010, la contrepartie figurant dans le compte de résultat au niveau des autres produits.

Les dépenses sont enregistrées sur des comptes d'encours jusqu'au jour de la mise en exploitation, ou de la date d'achèvement des travaux si elle est antérieure, sans distinguer les coûts par composants.

Au moment de la livraison, au sens comptable, des immobilisations, un traitement informatique répartit la valeur brute par composants.

Conformément à la définition donnée par l'avis N° 2004-11 du CNC, les composants se définissent comme les éléments principaux des immobilisations, devant faire l'objet de remplacements à intervalles réguliers et ayant des durées ou un rythme d'utilisation différents de l'immobilisation dans son ensemble.

Tous les coûts non identifiés en tant que composants sont inclus dans le composant principal « Structure ».

Les règles comptables des composants concernent les immobilisations susceptibles de faire l'objet de remplacements à l'exception des terrains.

### Les constructions neuves

Pour les constructions neuves, la décomposition établie par le CSTB a été retenue.

D'une part, en fonction de la présence ou non des composants dans les immeubles, seize modèles d'éclatement ont été prévus pour les immeubles collectifs, la ventilation sur le composant « Structure » variant et pouvant au minimum représenter 77,7 % des coûts et au maximum 83,7 %.

D'autre part, quatre modèles d'éclatement ont été définis pour les immeubles individuels, la ventilation sur le composant « Structure » pouvant au minimum représenter 79,7 % des coûts et au maximum 83,5 %.

Enfin, pour les locaux commerciaux ou professionnels, les deux modèles suivants ont été retenus :

- pour les commerces livrés « bruts de béton », 100 % du coût de la construction est imputé sur le composant « Structure »,
- pour les autres commerces, 2,1 % est imputé au composant « Revêtement extérieur ». Le solde est affecté au composant « Structure ».

A titre d'exemple, décomposition type :

Composants	Immeuble collectif (*)	Immeuble individuel (**)
Structure	79,8 %	83,5 %
Menuiseries extérieures	3,3 %	5,4 %
Chauffage collectif	3,2 %	
Chauffage individuel	-	3,2 %
Revêtement extérieur	-	
Étanchéité – Toiture terrasse	1,1 %	
Ascenseur	2,8 %	
Electricité parties privatives	5,2 %	4,2 %
Plomberie – Sanitaires Parties privatives	4,6 %	3,7 %
	100 %	100 %

(\*) Immeuble collectif correspond à un immeuble collectif avec du chauffage collectif, un ascenseur, une toiture terrasse et sans revêtement extérieur.

(\*\*) Immeuble individuel avec chauffage individuel avec une toiture et charpente et sans revêtement extérieur.

Le composant « Revêtement extérieur » est utilisé uniquement dans les cas d'immeubles possédant un ouvrage extérieur d'étanchéité et de protection de type bardage ou vêlage isolant.

### Les opérations d'acquisition-amélioration et les acquisitions sans travaux

Les opérations d'acquisition-amélioration et les acquisitions sans travaux de la société font l'objet d'une répartition entre le terrain et la construction à partir d'une évaluation interne à dire d'expert, de la valeur réelle de l'assiette foncière de l'immeuble qui tient compte de la localisation et du type de l'immeuble. Le coût de la construction, constitué des travaux d'amélioration et de la quote-part du coût d'acquisition non affectée au terrain, est ventilé sur les composants comme suit :

- si le coût des travaux n'excède pas 20 % du coût de la construction d'origine, la part correspondant à l'ac-

quisition est répartie sur les composants en tenant compte des caractéristiques finales de l'immeuble une fois sa réhabilitation terminée selon les normes CSTB sauf cas particulier. Pour les travaux, la même décomposition est appliquée.

- Jusqu'en 2008, la décomposition était déterminée en retenant les caractéristiques finales de l'immeuble une fois les travaux réalisés selon les normes CSTB. Sauf cas particulier, les durées d'amortissements étaient réduites sur 2 ans pour tous les composants hors structure de façon à constater une dépréciation technique de l'ensemble des composants identifiés. Par ailleurs, aucune sortie de composant n'était constatée lors de la livraison des travaux, de façon à conserver une bonne lisibilité de la totalité du coût de l'opération d'acquisition-amélioration. Cette méthode avait pour effet de majorer les dotations aux amortissements des deux ou trois premiers exercices.
- A compter de 2009, et pour lisser les amortissements sur la durée de vie des biens, si le coût des travaux excède 20 % de la quote-part du coût d'acquisition affectée au coût de la construction, la décomposition est calculée en n'identifiant que les composants qui ne feront pas l'objet de travaux liés à l'acquisition. La durée d'amortissement des composants identifiés est minorée forfaitairement de 20 % par rapport aux durées applicables.

La partie amélioration est décomposée par rapport aux coûts réels des travaux.

### Les dépenses d'amélioration ou de réhabilitation

Les dépenses d'amélioration ou de réhabilitation intervenant en cours de vie des immeubles, sont distinguées entre charges et immobilisations en fonction de leur nature.

Par application du principe de non-significativité cependant, les travaux de nature immobilisable n'excédant pas 15 K€ HT peuvent être chargés, sauf s'ils sont inclus dans une opération d'amélioration plus globale ou en cas de remplacement complet d'un composant. Les travaux immobilisables excédant 15 K€ HT sont immobilisés.

A contrario, les dépenses chargeables par nature et incluses dans une opération d'amélioration plus large sont immobilisées, à la double condition :

- qu'elles n'excèdent pas 20 % du montant total des travaux de l'opération (hors honoraires),
- et qu'elles n'excèdent pas un montant de 30 K€ HT par type de travaux.

Dans le cas où des dépenses chargeables excèdent 20 % du coût des travaux d'une opération ou excèdent le seuil de 30 K€ HT, elles sont obligatoirement constatées en charges, par exemple :

- travaux de peinture d'un montant de 50 K€ – chargeables par nature – inclus dans une opération plus importante d'amélioration d'un ensemble immobilier, dont ils représentent 15 % du coût des travaux,
- ravalement chargeable par nature, d'un montant de 100 K€, et inclus dans une réhabilitation plus large, quelle que soit la quote-part des travaux que représente le ravalement.

#### Les travaux d'amélioration immobilisés avec ou sans ajout de composants

Les travaux d'amélioration immobilisés avec ou sans ajout de composants sont comptabilisés sur un compte d'en cours jusqu'au jour de la mise en exploitation, ou de la date d'achèvement des travaux si elle est antérieure, sans distinguer les coûts par composants. Les honoraires et frais divers sont affectés au composant présentant le montant le plus élevé.

A la date de livraison, au sens comptable, les coûts sont affectés sur les composants correspondant aux travaux livrés, conformément aux informations données par les responsables des travaux.

Les composants utilisés sont ceux identifiés dans le tableau ci-dessus, auxquels il faut ajouter des composants « Sécurité et abords » et « Aménagement des halls », non créés pour les livraisons d'immeubles neufs ou pour les acquisitions (avec ou sans amélioration).

Deux cas de figure se présentent :

- ajouts de composants sans remplacement : le coût est constaté dans les comptes par composants.

- Ajouts de composants avec remplacement : le coût est constaté dans les comptes par composants et un traitement de sortie est effectué à partir des informations fournies par les responsables des travaux :
  - soit la totalité du composant est remplacée dans le cas de travaux significatifs, ainsi une sortie de l'intégralité du composant est effectuée pour la VNC et comptabilisée au compte « VNC des composants remplacés »,
  - soit un ou plusieurs composants sont remplacés partiellement, dans ce cas le montant des travaux correspondant aux remplacements, tel que donné par le responsable des travaux, est déflaté pour constater une sortie de composant. Cette valeur correspond aux coûts indiqués pour les travaux, déflatés en comparant l'indice INSEE (indice du 4<sup>ème</sup> trimestre) de la date de mise en service comptable du composant remplacé à celui du 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année N-1 de l'année de mise en service comptable de l'opération d'amélioration. Les montants bruts déflatés et les cumuls d'amortissements correspondant à cette sortie sont constatés au compte « VNC des composants remplacés ».

Les sorties de composant sont réalisées selon la méthode FIFO.

Pour les sorties de composants liés à des travaux sur les postes « Sécurité et abords » et « Aménagement de halls », pour lesquels les composants n'ont pas été créés à la livraison du bien, il n'est pas constaté de sortie de quote-part de composant « Structure ».

Depuis la mise en place fin 2000 du nouveau système comptable rendant cette distinction possible, les valeurs d'investissement des **locaux commerciaux ou professionnels** sont traduites en comptabilité distinctement des valeurs des logements.

Ces locaux situés en pied d'immeubles de logements avaient fait l'objet du retraitement par composants.

#### ■ Amortissement des immobilisations locatives

Le prorata temporis est appliqué à compter du jour de la mise en exploitation, ou de la date d'achèvement des travaux si elle est antérieure.

Pour les acquisitions avec ou sans travaux, le pro-rata temporis est appliqué à compter du jour de l'acquisition.

Les durées d'amortissement des composants sont les suivantes :

Composants	Durées d'amortissement
Structure (*)	50 ans
Menuiseries extérieures	25 ans
Chauffage collectif	25 ans
Chauffage individuel	15 ans
Revêtement extérieur	15 ans
Étanchéité – Toiture terrasse	15 ans
Ascenseur	15 ans
Electricité parties privatives	25 ans
Plomberie – Sanitaires parties privatives	25 ans
Sécurité et abords	15 ans
Aménagement des halls	15 ans

(\*) La durée d'amortissement du composant « Structure » est réduite à 40 ans pour les acquisitions et acquisitions améliorées d'un immeuble achevé depuis plus de 10 ans.

### Dépréciation des immobilisations locatives

Les terrains d'assiette des ensembles immobiliers situés dans les **zones urbaines sensibles**, avaient fait l'objet de dépréciations en 1995. Au regard des évolutions foncières et des opérations de réhabilitations réalisées, des reprises ont été effectuées sur 16 programmes en 2009 et 3 programmes en 2010 pour un montant de 3,6 M€. En 2010, il n'y a plus de dépréciations sur ces terrains d'assiette.

La dépréciation comptable des **sites promis à la démolition** a été ajustée au 31 décembre 2010, selon les modalités suivantes :

- calcul de l'excédent de la VNC (terrain inclus mais hors travaux en cours) nette des dépréciations et des subventions, par rapport aux capitaux restant dus, dans la mesure où ceux-ci sont pris en charge par l'ANRU.

- Détermination d'une quote-part à déprécier à partir du pourcentage de logements démolis sur le site et après avoir revalorisé la quote-part du terrain correspondant au nombre de logements reconstruits sur le site.

Dépréciations 2010 : 4 638 K€

Dépréciations 2009 : 5 257 K€

Depuis 2010, un test d'impairment de programmes à indicateurs de gestion dégradés a été réalisé sur l'ensemble du patrimoine. Dès lors que l'on a identifié un des deux indices de perte de valeur suivants :

- taux de vacance anormalement élevé, hors vacance technique (supérieur à 5 % en Île-de-France),
- ou taux de recouvrement 12 mois faible (inférieur à 90 % en Île-de-France).

Il a été effectué une comparaison de la valeur nette comptable par rapport à la valeur d'usage et à la valeur vénale calculées à partir de l'autofinancement hors annuités de l'année précédente.

Si la valeur nette comptable est supérieure à la valeur d'usage (Autofinancement hors annuité \* 15 ans) et à la valeur vénale (Taux de capitalisation des loyers de 7 % ou base forfaitaire pour Paris 240 K€ pour un logement moyen de 60 m<sup>2</sup>), une dépréciation est constatée pour ramener la valeur nette comptable à la plus grande des deux valeurs.

Il n'y a pas eu de dépréciation de valeur constatée sur le patrimoine au 31 décembre 2010.

### ■ Travaux d'amélioration

Les travaux d'amélioration non retraités en composants au 1<sup>er</sup> janvier 2005 ont été maintenus dans les comptes d'immobilisations et d'amortissements sans autre retraitement.

Leur amortissement se poursuit sur la durée fixée à l'origine pour ces dépenses, soit 10 ans.

Les travaux d'amélioration réalisés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005 sont traités par composant.

### ■ Autres immobilisations corporelles

Les agencements font l'objet d'un amortissement différencié en fonction du seuil de significativité des travaux (10 K€).

Les mobiliers et matériels font l'objet d'un amortissement (ci-dessous) en cohérence avec leur durée d'utilisation.

Pour les investissements de l'année, le prorata temporis est calculé à compter du jour de l'acquisition.

Agencements, installations	
Installation et aménagements intérieurs Montants inférieurs à 10 K€	2 ans
Travaux traités par composants sur « Aménagements intérieurs » Montants supérieurs à 10 K€	10 ans
Mobilier et matériel	
Imprimantes réseau	4 ans
Micro ordinateurs	4 ans
Serveurs départementaux	4 ans
Matériel et outillage	5 ans
Matériel de transport	5 ans
Matériel de téléphonie / vidéo	5 ans
Mobilier de bureau	5 ans

### ■ Tableau de variation des immobilisations brutes

En M€	Valeur brute 31.12.09	Ac- quisi- tion	Ces- sions	Sorties démol. Rempl. mise au rebut...	Valeur brute 31.12.10
Immo. incorp.	28,3	4,2		0,5	32,0
Immo. corp.	6 253,9	552,7	59,6	17,5	6 729,5
Immo. fin.	157,6	80,5		0,4	237,7
<b>Total</b>	<b>6 439,8</b>	<b>637,4</b>	<b>59,6</b>	<b>18,4</b>	<b>6 999,2</b>

Le montant brut des acquisitions de l'exercice 2010 pour les immobilisations corporelles locatives, se répartit comme suit :

En M€	Total
Immeubles de rapport et terrains	443,1
Améliorations	105,1
Administratifs et autres	4,5
<b>Total</b>	<b>552,7</b>

### ■ Tableau de variation des amortissements

En M€	Cumul amorts. 31.12.09	Dotations mode linéaire	Dotations autres mé- thodes	Autres sorties	Cumul amorts 31.12.10
Immo. incorp.	16,1	1,3		0	<b>17,4</b>
Immo. corp.	1 731,2	121,5	0,9	24,6	<b>1 829,0</b>
Immo. adm.	10,2	1,0		0,7	<b>10,5</b>
<b>Total</b>	<b>1 757,5</b>	<b>123,8</b>	<b>0,9</b>	<b>25,3</b>	<b>1 856,9</b>

### ■ Tableau de variation des dépréciations sur immobilisations

En M€	Dépréciations 31.12.09	Dotations 31.12.10	Reprises 31.12.10	Dépréciations 31.12.10
Terrains ZUS	3,6		3,6	0
VNC immeubles démolis	5,2	2,4	3,0	4,6
VNC composants rue des Vinaigriers	0,3			0,3
VNC composants sur AA	0,8		0,3	0,5
Risques d'abandons	0,1			0,1
<b>Total</b>	<b>10,0</b>	<b>2,4</b>	<b>6,9</b>	<b>5,5</b>

### ■ Rapprochement amortissements techniques et financiers

Hors immobilisations administratives, le cumul des amortissements techniques pratiqués au 31 décembre 2010 s'élève à 1 810,2 M€, soit un excédent de 87,3 M€ par rapport aux amortissements financiers cumulés correspondants.

### Note 4. Immobilisations corporelles en cours

Les immobilisations corporelles en cours diminuent globalement de 68 M€ entre 2009 et 2010.

Depuis l'exercice 2000, et conformément à l'instruction comptable, les acquisitions de terrains et dépenses préliminaires portant sur les opérations locatives, figurent parmi les « Terrains en cours » jusqu'à l'achèvement de l'opération.

La provision pour dépréciation constituée sur les programmes en cours pour risques d'abandon de projet concerne une opération de Paris « Maroc » pour 40 K€.

### Note 5. Immobilisations financières

Les **titres de participation** sont comptabilisés pour leur valeur d'acquisition. Une provision est constituée quand la valeur d'utilité devient inférieure.

Les principaux mouvements intervenus en 2010 sont les suivants :

#### ■ SADIF

Dans le cadre du rapprochement entre Solendi et 3F, Solendi a apporté à Immobilière 3F 2 539 214 titres qu'il détenait dans SADIF, soit 79,75 % du capital de cette société. Les titres de SADIF ont été valorisés à leur valeur nette comptable soit 49,8 M€.

A noter que SADIF détient des titres de participation des sociétés suivantes : Habitations Modernes et Familiales (HMF) en Rhône-Alpes (91,67 %), Azur Provence Habitat (APH) en Provence-Alpes-Côte-d'Azur (92,69 %) et Est Habitat Construction (EHC) en Lorraine (99,98 %).

#### ■ Aedificat

Comme indiqué en introduction de l'annexe aux comptes, Immobilière 3F a acquis le 22 décembre 2010, 783 631 actions représentant 94,8 % du capital de la société Aedificat auprès de Cilgère pour un montant de 20,3 M€.

#### ■ Immobilière Rhône-Alpes

Immobilière 3F, actionnaire de référence, a souscrit le 8 novembre 2010, 500 000 actions pour un montant de 5 000 000 euros dans le cadre de l'augmentation de capital de la société. Le capital social de la société IRA s'élève désormais à 38,5 M€ au 31 décembre 2010 et compte tenu des titres déjà détenus fin 2009, la participation d'Immobilière 3F dans cette société reste de 99,99 % au 31 décembre 2010.

#### ■ Immobilière 3F Alsace

Immobilière 3F, actionnaire de référence, a souscrit le 8 novembre 2010, 500 000 actions pour un montant de 5 000 000 euros dans le cadre de l'augmentation de capital de la société. Le capital social de la société Immobilière 3F Alsace s'élève ainsi à 85,0 M€ au 31 décembre 2010 et compte tenu des

titres déjà détenus fin 2009, la participation d'Immobilier 3F dans cette société est de 55,31 % au 31 décembre 2010. Nous ne constatons pas de provision pour dépréciation des titres au regard des prévisions de résultats.

### ■ Dépréciations sur titres INA

La valeur des titres détenus par I3F est de 28 914 K€. La dépréciation au 31 décembre 2009 calculée par rapport aux capitaux propres hors subventions d'INA s'élevait à 1 089 K€. Compte tenu des résultats de l'exercice de la filiale, cette dépréciation a été intégralement reprise au 31 décembre 2010.

Le poste **Autres prêts et divers** comprend les dépôts et cautionnements en diminution de - 22 K€, les prêts au personnel en diminution de - 58 K€, ainsi que les fonds de roulements de syndics, en progression de 184 K€ principalement liée à l'activité de vente de patrimoine.

Le **degré de liquidité des immobilisations financières**, hors titres de participation, est ventilé comme suit :

Echéances	Total	< 1 an	> 1 an
Net en M€	2,5		2,5

### Note 6. Stocks et en-cours

Ce poste correspond principalement à :

- un espace petite enfance à céder à la ville de Pantin pour 1 366 K€,
- un contrat de promotion immobilière à Perpignan de 20 maisons et 30 logements collectifs représentant 2 470 K€,
- deux contrats de promotion immobilière de 6 et 22 maisons à Perpignan pour 523 K€,
- une maîtrise d'ouvrage déléguée à Saint-Germain pour 351 K€,
- une opération de construction de 14 logements à Perpignan pour 69 K€,
- une opération de construction de 38 logements à Torcatis pour 43 K€,
- 11 logements libérés suite à l'expulsion des acquéreurs, en attente de revente, totalement dépréciés pour 476 K€ et des logements achevés pour 365 K€ totalement dépréciés.

### Note 7. Locataires et acquéreurs

Le quittancement non exigible au 31 décembre 2010, présenté distinctement dans les comptes, s'élève à 49 400 K€.

Le poste **Créances locataires et acquéreurs**, d'un montant net de 6 555 K€ au 31 décembre 2010, est constitué des soldes locataires pour les montants exigibles et non douteux soit 2 474 K€, des créances sur acquéreurs de 1 032 K€, des locataires douteux pour 69 996 K€ diminués de la provision correspondante à hauteur de 67 785 K€, et des soldes débiteurs de régularisation pour 838 K€.

#### Dépréciations locataires

Les soldes sont provisionnés selon les critères suivants :

Locataires résiliés	100 %
Locataires en place contentieux	100 %
Locataires en place non contentieux :	
Créances datant de moins de 3 mois	0 %
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté	25 %
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	50 %
Créances à partir de 12 mois	100 %

Ces taux sont appliqués sur les soldes comptables au 31 décembre pour les locataires en place en contentieux et hors quittancement de décembre pour les locataires non contentieux. La date de créance la plus ancienne définit l'antériorité de la dette pour les locataires non contentieux en place au 31 décembre.

Les situations particulières, sur les locataires commerçants notamment, sont prises en considération.

Les recours gracieux notifiés au 31 décembre sont portés en diminution de la dotation de l'exercice pour 964 K€.

## Note 8. Créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

	2010 en M€	2009 en M€
Subventions à recevoir	257,1	227,3
Clients autres activités	0,1	4,1
Personnel	0,2	0,4
TVA et État	20,3	36,8
Opérations avec le groupe pool	2,6	2,0
Débiteurs divers	13,7	11,8
Créances sur cession d'immobilisations	2,8	
<b>Total</b>	<b>296,8</b>	<b>282,4</b>

Les subventions à recevoir progressent de 227,3 M€, à 257,1 M€ au 31 décembre 2010, étant précisé que dans ce montant, les subventions demandées et non perçues représentent 35,9 M€ dont 6,9 M€ au titre de l'ANRU (26,8 M€ en 2009).

## Note 9. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières figurent au bilan à leur coût d'acquisition, ou, s'il est inférieur, au cours moyen du dernier mois de l'exercice (obligations) ou au dernier cours connu de décembre (fonds communs et SICAV). Depuis décembre 2001, la méthode FIFO (first in first out) est appliquée au calcul du prix de revient des cessions de valeurs mobilières de placement.

Fin 2010, le portefeuille s'élève à 45,2 M€, composé de SICAV :

	2010 en M€	2009 en M€
SICAV	45,2	49,7
<b>Total</b>	<b>45,2</b>	<b>49,7</b>

## Note 10. Disponibilités et comptes rémunérés

	2010 en M€	2009 en M€
Livret A	121,7	65,5
Compte à terme	5,0	10,0
Chèques à encaisser	0,6	0,3
Disponible	16,2	8,4
<b>Total</b>	<b>143,5</b>	<b>84,2</b>

Au 31 décembre 2010, les comptes à terme s'élèvent à 5 M€ et sont à échéance 2015.

Le disponible correspond aux soldes comptables des banques débitrices.

Les banques créditrices sont présentées au passif pour 22,8 M€.

## Note 11. Degré de liquidité de l'actif circulant (hors stocks et disponibilités)

Hors stocks, disponibilités et valeurs mobilières de placement, les caractéristiques de l'actif circulant sont les suivantes (en millions d'euros) :

Echéances	Total	< 1 an	> 1 an
Brut en M€	359,6	359,6	0

## Note 12. Comptes de régularisation actif

Ce poste comprend les charges constatées d'avance pour 0,9 M€.



## NOTES SUR LE PASSIF DU BILAN

La variation du bilan passif de 541,1 M€ se répartit en :

	2010 – 2009 en M€
Capitaux propres	319,9
Provisions pour risques et charges	3,8
Dettes financières	179,7
Autres dettes et comptes de régul	37,7
<b>Total</b>	<b>541,1</b>

### Note 13. Capital

Au 31 décembre 2009, le capital social entièrement libéré représentait 290 950 000 actions de 0,16 € chacune.

Au cours de l'année 2010, deux augmentations de capital ont été réalisées :

- une concerne la rémunération des apports par Solendi des titres SADIF à Immobilière 3F valorisés à leur valeur nette comptable soit 49,8 M€. Cet apport a été rémunéré par une augmentation de capital d'Immobilier 3F. La différence entre la valeur d'émission de 49 815 441 € et le montant de l'augmentation de capital de 33 210 294,08 € représente la prime d'apport de 16 605 146,92 €. Il a ainsi été émis 207 564 338 titres de 0,16 €.
- Un apport en numéraire de 20 M€ réalisé le 8 novembre 2010 par Solendi à Immobilière 3F sous forme d'une augmentation de capital réservée. La différence entre la valeur d'émission 20 000 000 € et la valeur nominale 13 333 333 € constitue la prime d'émission. Ainsi 83 333 334 actions nouvelles d'une valeur de 0,16 € ont été émises.

A l'issue de ces deux augmentations, le capital social d'Immobilier 3F entièrement libéré représentait 581 847 672 actions de 0,16 € chacune soit 93 095 627,52 €.

### Note 13. Primes d'émission, de fusion et d'apport

	En K€
Primes d'émission, de fusion et d'apport au 31.12.09	
- Prime d'apport (titres SADIF)	16 606
- Prime d'émission (apport Solendi)	6 666
<b>Primes d'émission, de fusion et d'apport au 31.12.10</b>	<b>23 272</b>

### Note 14. Réserves

Les réserves varient de 134 853 K€, soit :

	En K€
Réserves au 31. 12. 09	1 365 160
- Affectation à la réserve de prévoyance	117 000
- Affectation à la réserve de plus-value de cession d'immobilisations	17 853
<b>Réserves au 31.12.2010</b>	<b>1 500 014</b>

### Note 15. Report à nouveau

	En K€
Report à nouveau au 31.12.09	595
Prélèvement sur le report à nouveau pour l'affectation du résultat 2009	-224
<b>Total report à nouveau</b>	<b>371</b>

### Note 16. Subventions

Les subventions nettes se répartissent comme suit :

	2010 en M€	2009 en M€
Subventions État et collectivités	642,2	598,0
Subventions 1 %	78,8	65,8
Subventions autres	24,0	24,1
<b>Total</b>	<b>745,0</b>	<b>687,9</b>

### Subventions brutes :

	Valeurs brutes au 31.12.09	Autres mouvements 2010	Valeurs brutes au 31.12.10
Subventions brutes	1 067,8	80,7	1 148,5
<b>Total Brut</b>	<b>1 067,8</b>	<b>80,7</b>	<b>1 148,5</b>

Le mouvement de 80,7 M€ en 2010 correspond à de nouvelles mobilisations pour 156,8 M€, au reclassement des subventions ANRU réalisé pour la première fois en 2010 en produits constatés d'avance pour -35,9 M€ et aux cessions, sorties de composants et autres mouvements pour -40,2 M€.

### Reprise des subventions :

	Cumul de reprises au 31.12.09	Autres mouvements 2010	Cumul de reprises au 31.12.10
Reprise de subventions	379,9	23,6	403,5
<b>Total Reprises</b>	<b>379,9</b>	<b>23,6</b>	<b>403,5</b>

### Subventions nettes :

	Valeurs nettes au 31.12.09	Autres mouvements 2010	Valeurs nettes au 31.12.10
Subventions nettes	687,9	57,1	745,0
<b>Total net</b>	<b>687,9</b>	<b>57,1</b>	<b>745,0</b>

Les subventions sont comptabilisées à leur notification.

Qu'elles financent des biens amortissables ou non, toutes les subventions sont intégrées dans le calcul de reprise.

Elles sont réparties au prorata de la valeur du terrain et des constructions dans le coût de l'immobilisation lors de la mise en service comptable des biens qu'elles financent.

Pour la quote-part chargeable des travaux, les subventions sont reprises au résultat puis sorties du passif.

Les subventions afférentes à des immobilisations par composants sont amorties sur la même durée que les composants qu'elles financent.

Les règles d'affectation des subventions par composants sont les suivantes :

#### ■ Terrains

Les subventions sont reprises sur une durée de 10 ans pour la partie affectée au terrain.

#### ■ Construction neuve :

L'affectation sur les composants des subventions s'effectue en prenant en considération un seuil de significativité apprécié pour chaque subvention et fixé à 5 % du coût de la construction.

Ainsi :

- si le montant de la subvention est supérieur à 5 % du coût de la construction, elle est écartée sur les composants, comme le coût de construction,
- si le montant de la subvention est inférieur ou égal à 5 % du coût de la construction, la subvention est affectée en totalité sur le composant « Structure ».

#### ■ Travaux

Conformément aux dispositions de l'avenant à l'instruction comptable dédié à la gestion par composants, il n'y a pas lieu d'appliquer de seuil de significativité pour les subventions finançant des travaux immobilisables. Les subventions de cette nature sont affectées au prorata des différents composants destinataires des travaux, qu'elles soient ou non significatives.

### ■ Subventions liées aux travaux de démolition

A compter du 31 décembre 2010, la part des subventions reçues pour démolition non encore enregistrées en résultat, précédemment comptabilisée dans les subventions, est reclassée en « Produits constatés d'avance », soit un impact de présentation de 35,9 M€ au 31 décembre 2010.

### Note 17. Provisions pour risques et charges

Ces provisions ont évolué ainsi en 2010 :

En M€	Montant 31.12.09	Dotations de l'exercice 2010	Reprise de l'exercice 2010	Montant 31.12.10
Risques décennaux	0,9		0,9	0,0
Divers	0,0			0,0
<b>Sous total Prov pour risque</b>	<b>0,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,9</b>	<b>0,0</b>
Gros Entretien	45,9	48,9	45,9	48,9
<b>Sous total Prov GE</b>	<b>45,9</b>	<b>48,9</b>	<b>45,9</b>	<b>48,9</b>
Provision retraite	12,0	0,7		12,7
Abattement 30 % TFPB en ZUS + pénalité TFPB	0,1	0,1		0,2
Médaille du travail	1,2		0,3	0,9
Solde de tout compte	0,3	0,3	0,3	0,3
Contentieux personnel	0,2	0,3		0,4
Provision travaux sur foyers	2,2	0,3	0,3	2,2
Provision amiante / cuve fioul	0,7	0,7	0,7	0,7
Reprise PGE France Habitation	0,7			0,7
Risques DO ctx construction	0,3	0,4		0,7
Risques sur charges locatives	0,9	1,0	0,5	1,4
Risques sur retard paiement TFPB	0,0	0,1		0,1
<b>Sous total autres prov. sur charges</b>	<b>18,6</b>	<b>3,8</b>	<b>2,1</b>	<b>20,3</b>
<b>Total</b>	<b>65,4</b>	<b>52,7</b>	<b>48,9</b>	<b>69,2</b>

### ■ Provision pour risques décennaux

La provision pour risques décennaux a été reprise totalement pour 0,9 M€ au 31 décembre 2010. Elle concernait un programme cédé à Immobilière Rhône-Alpes en 1997 sur lequel existait un contentieux. La procédure contentieuse s'est dénouée définitivement courant 2010 en faveur d'Immobilier 3F.

### ■ Provision gros entretien

Le gros entretien se définit comme l'ensemble des travaux de nature chargeable selon les principes comptables généraux, et dont la périodicité est pluriannuelle ou au moins supérieure à un an.

Il correspond en particulier aux charges de maintien ou de remise en état visant à assurer le bon fonctionnement des immeubles comme, par exemple, les ravalements dès lors qu'ils ne correspondent pas à un ajout ou un remplacement d'ouvrages extérieurs d'étanchéité ou de protection de type bardage ou vêlage isolant.

La provision pour gros entretien est assise sur un plan pluriannuel de gros entretien qui liste immeuble par immeuble les dépenses d'entretien pluriannuel. Les dépenses dites « fongibles », c'est-à-dire non affectées par immeuble, ne sont pas retenues dans le calcul de la provision.

Le plan pluriannuel à 3 ans est établi et révisé avec la même fréquence que les budgets.

La provision dotée au 31 décembre 2010 en application de ces règles est égale à 48 936 K€ se décomposant comme suit :

Provision gros entretien prévue en 2011 :	18 872 K€
Provision gros entretien prévue en 2012 :	17 126 K€
Provision gros entretien prévue en 2013 :	12 938 K€
Soit au total :	48 936 K€

La reprise de provision est de 45 937 K€.

En impact résultat, le mouvement net dotation-reprise est de 2 999 K€.

### ■ Provision pour indemnités de départ à la retraite

La provision est calculée en déterminant, par salarié, les salaires annuels majorés des charges sociales et intégrant

les augmentations de salaires et les promotions à venir projetées au moment du départ à la retraite. A cette base est appliqué le nombre de mois de salaires dus au moment du départ à la retraite conformément aux dispositions de la convention collective. Les probabilités de maintien dans la société du salarié par tranche d'âge et de vie jusqu'à la retraite sont prises en compte dans le calcul de la dette et a fait l'objet d'un ajustement d'approche en 2010. (L'impact estimé sur la provision est de 1,6 M€).

Le taux de départ des salariés de plus de 55 ans est neutralisé. Cette dette est actualisée à la date de clôture en retenant le « Taux Corporate AA à 10 ans de la zone euro » correspondant à des obligations liquides de haute qualité à fin décembre de l'exercice 2010 soit 4,3 % (taux moyen obligataire de 4,292 % en 2009).

À ce montant, est appliqué un prorata ne retenant que la part concernant la durée courue de la date d'entrée dans la société à la date de clôture de l'exercice.

Le montant de la provision au 31 décembre 2009 s'élevait à 11,9 M€. Elle s'élève à 12,7 M€ au 31 décembre 2010.

### ■ Provision pour médaille du travail

Au 31 décembre 2010, le montant de la provision s'élève à 0,9 M€, contre 1,2 M€ au 31 décembre 2009. Elle a fait l'objet d'un ajustement de méthode de calcul et l'impact est de l'ordre de 0,2 M€ sur la provision en 2010 par rapport à 2009.

### ■ Provisions pour risques, litiges et pénalités

Des provisions ont été enregistrées en 2010 pour constater divers risques et charges liés à des transactions intervenues ou à conclure avec des tiers ou des salariés de l'entreprise, estimés à fin 2010 à 0,9 M€.

Des provisions pour risques locatifs sur plusieurs immeubles, ou risques sur réclamations des fournisseurs, ont été constatées pour un montant global fin 2010 de 1,5 M€.

A fin 2010 des provisions ont été constituées pour les risques DO de 0,7 M€.

## ■ Autres provisions

La provision pour garantie de passif pour les programmes cédés à RSIF, constatée en 2007, a été réajustée pour les programmes non cédés et actualisée en fonction de la PCRC quittancée en 2008 et 2009 ; une dotation complémentaire a été constatée pour 0,3 M€.

Une reprise de la provision pour garantie de passif, donnée par Immobilière 3F à RSIF dans le cadre de la cession de foyers à redevance d'équilibre, a été constatée pour 0,3 M€ à hauteur des travaux de GE et immobilisation en cours réalisés par RSIF en 2010 sur les foyers.

Une charge de 0,1 M€ a été constatée dans les comptes d'I3F et RSIF va percevoir la trésorerie correspondante.

Une reprise de 0,2 M€ a été constatée pour reprendre la provision pour garantie de passif constituée en 2007 sur les programmes de Saint-Cyr et Garches car ils ne seront pas cédés à RSIF.

La provision travaux sur foyer s'élève à 2,2 M€ au 31 décembre 2010.

Des provisions sont constituées pour faire face aux travaux de cuves fioul, de désamiantage devant être réalisés pour un montant de 0,7 M€ au total.

Les autres provisions tiennent compte également d'une estimation du risque de 0,1 M€ lié au retard de paiement de 6 jours de la TFPB 2010.

## Note 18. Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

Les capitaux dus se répartissent ainsi par prêteur au 31 décembre :

	2010 en M€	2009 en M€
Participation à l'effort de construction	580,7	546,7
<b>Total</b>	<b>580,7</b>	<b>546,7</b>

	2010 en M€	2009 en M€
CDC	1 739,0	1 591,2
CFF	333,9	323,0
Autres banques	45,5	28,8
<b>Total</b>	<b>2 118,4</b>	<b>1 943,0</b>

### Par nature :

	Total	Locatif	Accession
En M€	2 118,4	2 118,4	0

### Et par type de taux :

Total	Fixe	Révisable
2 118,4	195,4	1 923,0 (*)

(\*) Dont 1 687,4 M€ Livret A et LEP, 216,3 M€ prêts inflation et 19,3 € autres.

Afin de diminuer l'exposition de la société au risque d'évolution du taux du Livret A, il avait été souscrit en octobre 2008, à hauteur d'environ 18 % de la dette révisable Livret A telle que figurant au bilan, trois contrats de couverture à taux fixe contre la formule du Livret A, à savoir :

$\frac{1}{4}$  [moyenne Euribor 3 mois + moyenne Eonia + 2 x inflation]

En 2009, la diminution des taux très importante dans le contexte de crise financière, avait conduit la société à engager des discussions avec les deux établissements financiers concernés en vue d'un réaménagement des contrats de couverture, visant à en diminuer l'impact sur l'année 2009. A l'issue de ces démarches, les conditions de ces contrats sont les suivantes depuis 2009 :

Date de souscription	Montant en M€	Taux	Période
08.10.08	100,0	3,12 %	Août 2008–Août 2013
08.10.08	100,0	3,05 %	Fév. 2009–Fév. 2014
29.10.08	100,0	2,60 %	Fév. 2009–Août 2012

L'impact négatif de la couverture en 2010 s'élève en montant net à 6 582 K€ pour l'exercice.

Suite aux variations sur les marchés intervenues depuis le début de l'exercice 2010, les valeurs de marché de ces opérations, correspondant à la différence entre le taux fixe d'une couverture de remplacement et le taux fixe de la couverture actuelle, appliquées au montant et à la durée restant à courir, s'élèvent à fin février 2011 à :

- contrat n° 1 : 3 139 K€ (BRED)
- contrat n° 2 : 3 284 K€ (BRED)
- contrat n° 3 : 1 495 K€ (BNP)

et constitueraient une soulte à payer à l'établissement bancaire en cas de sortie anticipée de l'opération de couverture. Cette sortie n'est pas envisagée par la société.

### Note 19. Emprunts et dettes financières divers

Ce poste se décompose comme suit :

En M€	2010	2009
Emprunts auprès des organismes sociaux	1,4	1,7
État, collectivités locales	9,8	18,5
Emprunts divers	4,3	4,4
<b>Total</b>	<b>15,5</b>	<b>24,6</b>

par type de taux :

Total	Fixe	Révisable	Variable
15,5	15,5	0,0	0,0

### Note 20. Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus s'élèvent à 56,9 M€ en 2010 contre 67,3 M€ en 2009 et se composent des intérêts courus non échus sur les emprunts pour 32,4 M€ et de l'encours d'intérêts compensateurs au 31 décembre 2010 pour 24,5 M€.

L'en-cours d'intérêts compensateurs inscrit en charges différées au 31 décembre 2001, avait été repris pour son montant total dans le résultat de l'exercice 2001.

### Note 21. Concours bancaires courants

En 2010, les concours bancaires courants s'élèvent à 22,8 M€ contre 24,5 M€ en 2009.

### Note 22. Dettes fiscales et sociales

Ce poste se détaille ainsi :

En M€	2010	2009
Personnel	13,1	12,4
Sécurité sociale et org. sociaux	10,7	10,5
État et collectivités publiques	24,0	14,2
<b>Total</b>	<b>47,8</b>	<b>37,1</b>

Le poste « État » inclut les écritures constituées pour le règlement de la TVA à 5,50 % sur les opérations de construction et d'amélioration en cours pour un total de 19 M€ au 31 décembre 2010, contre 10,4 M€ en 2009.

Cette évolution se justifie par les nouvelles dispositions fiscales en matière de déduction de TVA entrées en vigueur courant 2010 et par le rallongement du délai à 2 ans maximum pour le paiement de la LASM à 5,5 % sur les opérations.

### Note 23. Autres dettes

En M€	2010	2009
Créditeurs divers	8,4	33,1
Charges à payer	3,5	4,0
<b>Total</b>	<b>11,9</b>	<b>37,1</b>

Les charges à payer correspondent principalement aux provisions passées pour les contrats de couverture de taux de 2,5 M€ contre 3,4 M€ en 2009, ainsi que la provision à la participation à la taxe professionnelle continue pour 0,4 M€ et 0,4 M€ pour des provisions diverses.

### Note 24. Ventilation des dettes par échéance

Les échéances des dettes se ventilent comme suit :

En M€	Total	Echéances -1 an	Echéances 1 an / 5 ans	Echéances + 5 ans
Dettes financières	2 837,1	210,6	485,6	2 140,9
Autres dettes	191,7	191,7		
<b>Total</b>	<b>3 028,8</b>	<b>402,3</b>	<b>485,6</b>	<b>2 140,9</b>

Les échéances à plus d'un an concernent principalement les emprunts.

### Note 24. Charges à payer et produits à recevoir

Ces rubriques se décomposent comme suit :

En M€	Produits à recevoir	Charges à payer
Locataires et acquéreurs	0,8	27,4
Fournisseurs et entrepreneurs	0,5	43,5
Personnel		6,9
Organismes sociaux		4,3
État, collectivités locales		0,2
<b>Total</b>	<b>1,3</b>	<b>82,3</b>

## NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

### Note 25. Loyers

Les loyers quittancés dans l'exercice se répartissent en :

En M€	2010	2009
Logements	459,6	449,9
Garages, parkings et autres	30,1	29,7
Commerces	16,1	15,8
Foyers	6,1	5,3
Supplément de loyer	6,2	6,1
<b>Total</b>	<b>518,1</b>	<b>506,8</b>

En dehors de l'augmentation générale appliquée au 1<sup>er</sup> janvier 2010 sur les locataires en place, qui s'élevait à 0,67 % en moyenne, la progression des loyers est principalement due à la mise en service de nouveaux immeubles en 2009 et 2010.

### Note 26. Récupération des charges locatives

La perte constatée dans les comptes 2010 suite aux régularisations effectuées en 2010 au titre des périodes de régularisation 2009 et antérieures s'élève à 0,2 M€. La provision « Perte sur régularisations de charges » pour la période de 2010 est estimée à 7,4 M€ contre 5,8 M€ en 2009 et pour la période 2009 à 0,2 M€. Ce montant représente l'estimation fin 2010 des charges sur les logements vacants et sur les logements improductifs de revenus, principalement les logements de fonction du personnel de gardiennage.

Les récupérations de charges locatives comprennent la part refacturée des dépenses de remise en état suite aux mutations, des frais de poursuite, des dépenses de réparations locatives et diverses récupérations individuelles.

### Note 27. Prestations de service et activités annexes

Elles concernent essentiellement en 2010 les refacturations de frais généraux aux sociétés du groupe adhérent à la convention de pool pour 9,1 M€. Ce poste présente également les produits des locations d'emplacements publicitaires et les redevances pour antennes de téléphonie pour 2,5 M€, la refacturation de prestations pour 0,9 M€ dont 0,5 M€ pour les copropriétés et les indemnités d'occupation pour 0,5 M€.

### Note 28. Autres produits

En K€	2010	2009
Frais de maîtrise d'ouvrage	5 820	5 452
Intérêts immobilisés	965	249
Subvention d'exploitation	1 498	2 129
Autres produits d'exploitation	2 952	1 026
Variation de stocks	3 697	716
<b>Total</b>	<b>14 932</b>	<b>9 572</b>

Le poste contient les produits relatifs aux immobilisations des frais de maîtrise d'ouvrage dans les constructions neuves et les travaux d'amélioration, soit 5 820 K€, et les intérêts supportés jusqu'à la date d'achèvement des travaux, au titre des préfinancements consolidables des prêts locatifs fongibles, qui sont intégrés dans le prix de revient, pour 965 K€ contre 249 K€ en 2009.

Les subventions comprennent en 2010 pour 834 K€ (contre 1 181 K€ en 2009) les subventions ANRU et CGLLS obtenues pour financer une quote-part des frais de personnel d'ingénierie contribuant aux opérations ANRU et 664 K€ de subventions diverses.

Le solde du poste est constitué des variations de stocks pour 3 697 K€ et de produits divers de gestion.



## Note 29. Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien

Ces charges se ventilent comme suit :

En K€	2010	2009
<b>Charges NR :</b>		
Fourn. électricité NR	1 040	983
Fourniture d'eau NR	157	332
Fourniture de gaz NR	84	56
Fournit. chaleur NR	265	247
Fournit. const. NR	283	5
Ach. carbur. lubrif. NR	44	36
Entret. petit équi. NR	913	1 046
Aut. mat. fournit. NR	81	75
Fournit. administrat.	1 124	857
Hygiène et sécurité	6 408	6 519
Espaces verts	364	357
Chauffage	227	172
Nettoyage	2 239	2 525
Gestion d'immeubles	364	372
Ascenseurs	13	35
Part NR divers travaux	4 220	4 016
Entretien réparations	9 595	9 656
Part NR EDL	11 054	9 443
Entretien divers	306	359
<b>Total charges NR</b>	<b>38 781</b>	<b>37 091</b>
<b>Charges récupérables</b>	<b>144 571</b>	<b>150 800</b>
<b>Total</b>	<b>183 352</b>	<b>187 891</b>

Conformément à l'instruction comptable, les travaux de remise en état suite aux mutations sont présentés sur la ligne « Entretien » dans le compte de résultat.

## Note 30. GE et garanties totales

Le gros entretien se définit comme l'ensemble des travaux de nature chargeable selon les principes comptables généraux et dont la périodicité est pluriannuelle ou pour le moins supérieure à un an.

Il correspond en particulier aux charges de maintien ou de remise en état visant à assurer le bon fonctionnement des immeubles.

En particulier, pour les revêtements extérieurs, dès que les ouvrages ne présentent pas d'ouvrage extérieur de protection, les dépenses sont prévues au plan pluriannuel et comptabilisées en GE.

Le gros entretien se distingue de l'entretien courant, qui représente les travaux de nature chargeable d'une périodicité inférieure ou égale à un an, notamment les petites interventions et réparations occasionnées par la maintenance courante du patrimoine.

Ces dépenses s'élèvent au 31 décembre 2010 à 29,1 M€ et comprennent pour un montant de 6,4 M€ les dépenses sur contrats de garantie totale.

### Note 31. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En K€	2010	2009
<b>Taxes NR :</b>		
Taxe sur salaires	5 511	5 241
Taxe d'apprentissage	32	29
Versement transport	913	812
Allocation logement	49	46
Part. formation prof. cont	1 146	1 075
Part. emp. effort const.	269	254
Autres impôts taxes	0	20
<b>S. total sur salaires</b>	<b>7 920</b>	<b>7 477</b>
Aut. impôts locaux NR	529	431
Taxes d'habitation	294	284
TVTS	29	34
Aut. imp. tax. autr. org	347	537
<b>S. total autres taxes</b>	<b>1 199</b>	<b>1 286</b>
<b>Total taxes NR</b>	<b>9 119</b>	<b>8 763</b>
<b>Taxes récupérables :</b>	<b>16 304</b>	<b>15 790</b>
<b>Total</b>	<b>25 423</b>	<b>24 553</b>

### Note 32. Frais de personnel

Les frais de personnel évoluent comme suit :

En M€	2010	2009
Frais de personnel I3F	92,3	87,0
Autres frais de personnel	+1,3	+1,6
Frais de personnel société I3F	93,6	88,6
Récup. sur locataires I3F	-18,9	-18,5
Frais de personnel NR I3F	74,7	70,1

Les frais de personnel incluent la charge d'intéressement et l'abondement des salariés rattachés à la société I3F provisionnée à hauteur de 6,1 M€.

Plus précisément :

– en incluant les indemnités kilométriques et les impôts et taxes basés sur les salaires,

– en déduisant la quote-part de subvention pour ingénierie RU destinée à financer une partie des frais de personnel travaillant sur des projets ANRU (subventions d'exploitation 2010) pour 834 K€ et les frais de maîtrise d'ouvrage comptabilisés dans les comptes d'immobilisation pour 5 820 K€.

L'impact net des dépenses liées aux salaires dans les comptes I3F s'établit ainsi :

En M€	2010	2009
Frais de personnel NR comptables	72,5	68,6
Frais de maîtrise d'ouvrage	-5,8	-5,5
Subvention ingénierie ANRU	-0,8	-1,2
Taxes sur rémunérations	7,9	7,4
Indemnités kilométriques	0,9	0,8
Frais de personnel NR format budget	74,7	70,1
Refacturation aux filiales salaires directs	0	-0,5
<b>Net dépenses sur salaires</b>	<b>74,7</b>	<b>69,6</b>

### Note 33. Dotations et reprises sur provisions et dépréciations d'exploitation

Les mouvements se présentent ainsi :

En M€	Dotations	Reprises
Provision et dépréciations d'exploitation		
Locataires	67,8	64,9
Autres	1,7	1,9
Gros entretien	48,9	45,9
<b>Sous-total</b>	<b>118,4</b>	<b>112,7</b>

### Note 34. Charges de gestion courante

Elles comprennent le montant des créances devenues irrécouvrables dans l'exercice pour 4,1 M€ (contre 2,6 M€ en 2009) et les autres charges de gestion courante pour 1,8 M€, justifiées principalement par la maintenance des logiciels pour 1,3 M€ et divers mouvements pour 0,5 M€.

### Note 35. Résultat exceptionnel

Le produit net exceptionnel de 89,9 M€ contre 47,7 M€ l'an passé, s'analyse ainsi :

<b>Charges et produits exceptionnels</b>	<b>-2,5 M€</b>
Impact net des sorties et cessions d'actif et remplacement de composants	62,8 M€
Dépréciations reprises de dépréciations	2,9 M€
Reprises de subventions	27,5 M€
Amortissement exceptionnel	-0,8 M€
<b>Total résultat exceptionnel</b>	<b>89,9 M€</b>

### ■ Charges et produits exceptionnels

En M€	2010	2009
<b>Produits exceptionnels :</b>		
Opérations de gestion et autres	0,4	0,7
Certificats d'économie d'énergie	0,0	2,1
Dégrèvements d'impôts	2,5	1,2
Remboursements suite sinistres	5,1	3,6
Subv. pour démolition	15,0	13,1
<b>Sous-total</b>	<b>23,0</b>	<b>20,7</b>
<b>Charges exceptionnelles :</b>		
Dépenses sinistres	6,1	6,1
Indemnités transactionnelles	0,3	0,5
Charges sur ventes d'actif	5,3	4,4
Diagnostic traitement amiante	0,2	
Frais de démolition	12,4	9,2
Indemnités d'éviction	0,1	0,7
Abandons de projets	0,7	1,3
Autres	0,4	0,3
<b>Sous-total</b>	<b>25,5</b>	<b>22,5</b>
<b>Total charges et produits except.</b>	<b>-2,5</b>	<b>-1,8</b>

#### Remboursements suite sinistres :

Les sommes significatives perçues et non définitivement acquises au titre des garanties décennales et des contentieux sont classées en compte de tiers. Ces sommes sont reclassées en produit dès lors qu'elles sont définitivement acquises. Pour les sinistres multirisques dont des montants significatifs de remboursements seraient déjà intervenus sans que les travaux soient totalement réalisés, les recettes sont ramenées au niveau des charges comptabilisées.

## Frais de démolition ANRU et subventions afférentes

La société comptabilise en charges exceptionnelles les frais de démolition (coûts sociaux et coûts techniques) constatés sur l'exercice, soit 12,3 M€ en 2010, et en produits exceptionnels les subventions pour démolitions notifiées, calculées au prorata de l'avancement, soit 15,0 M€ en 2010.

### ■ Impact sur sorties et cessions des éléments d'actifs :

En M€	2010	2009
Cessions d'actifs	106,8	112,4
Valeur nette des actifs cédés	47,8	-101,3
<b>Marges sur cessions d'actifs</b>	<b>59,0</b>	<b>+ 11,1</b>
Perte sur remplacements de composants	- 0,3	- 0,5
VNC des immobilisations démolies	- 2,8	- 0,4
<b>Impact sur sorties et cessions d'actifs</b>	<b>+ 55,9</b>	<b>+ 10,2</b>
Reprise de subventions au titre des ventes	+ 6,9	+ 12
<b>Impact net</b>	<b>62,8</b>	<b>+ 22,2</b>

Les marges dégagées sur les cessions d'actifs concernent essentiellement :

- les **ventes aux locataires de 452 logements contre 231 logements en 2009** (pour un prix global de cession de 62,1 M€ contre 33,0 M€ en 2009) représentant une plus-value comptable nette de subventions de 44,69 M€.
- La vente de **Blanc Mesnil** pour 16,1 M€ (pour un prix de cession de 19,1 M€).

Les **cessions intragroupe** : deux programmes ont été cédés à Immobilière 3F Alsace pour un prix de vente de 4,6 M€ ainsi que quatre programmes et un terrain à La RUF pour 16,7 M€, sans impact sur la marge nette de subventions d'I3F.

### ■ Reprises sur subventions

Les reprises de subventions s'élèvent à 34,3 M€ au 31 décembre 2010 contre 37,3 M€ en 2009 incluant l'impact de 6,8 M€ des sorties liées aux ventes et démolitions 2010. Nettes des sorties les reprises de subventions s'élèvent à 27,5 M€ en 2010.

### ■ Mouvements des provisions exceptionnelles : reprise nette de 2,9 M€

En M€	Dotation de l'exercice 2010	Reprise de l'exercice 2010
Contentieux personnel	0,3	
Provision travaux sur foyers	0,3	0,3
Provision amiante / cuve fioul	0,7	0,7
Risques DO ctx construction	0,5	
Dépréciations démolitions	2,4	3,0
Risques s/ charges locatives	1,1	0,6
Reprise provision terrain ZUS		3,6
<b>Total</b>	<b>5,3</b>	<b>8,2</b>

La dotation aux dépréciations pour démolition concerne principalement les sites de Vigneux-sur-Seine pour 0,6 M€, les deux sites de Bondy Terre-Saint-Blaise et 14 juillet pour 0,6 M€, le site de Sevran pour 0,9 M€ et le site de Pierrefitte pour 0,2 M€.

La reprise de dépréciations pour démolition concerne principalement le site de Bondy pour 0,7 M€, le site de Garges-lès-Gonesse pour 0,5 M€, le site des Ulis pour 0,1 M€, le site de Corbeil-Essonnes pour 1,2 M€, le site des Mureaux pour 0,1 M€ et le site de Corbeil-Essonnes la Nacelle pour 0,2 M€.

La reprise de dépréciations des terrains en ZUS concerne principalement les sites de Sevrans (2,4 M€), de Garges-lès-Gonesse (0,3 M€), de Gennevilliers (0,9 M€).

### ■ Amortissement exceptionnel

Amortissement exceptionnel des travaux d'aménagement des bureaux de l'agence d'Aulnay soit 0,9 M€.

## Note 36. Effectif

L'effectif présent au 31 décembre (CDI + CDD) passe de 1 753 équivalents temps plein fin 2009 à 1 785 équivalents temps plein fin 2010 (l'effectif à temps partiel étant exprimé en équivalent temps plein).

Catégories	2010	2009
Cadres	328	317
Employés, agents de maîtrise	544	529
Gardiens et employés d'immeubles	911	905
Ouvriers	2	2
<b>Total</b>	<b>1 785</b>	<b>1 753</b>

## Note 37. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan comprennent au 31 décembre 2010 :

En M€	2010	2009
<b>Engagements reçus :</b>		
Avals, cautions, garanties reçues	30,0	
Emprunts locatifs signés	92,2	121,2
Solde opérations de défaisance		
Ventes, contrats préliminaires	26,0	18,7
<b>Total</b>	<b>148,2</b>	<b>139,9</b>
<b>Engagements donnés :</b>		
Avals, cautions, garanties données	6,3	6,8
Compromis de vente terrains	0,8	54,6
Reste à payer sur marchés signés	295,5	278,4
<b>Total</b>	<b>302,6</b>	<b>339,8</b>

Une provision des « Travaux sur foyers » inscrite au passif du bilan correspond à l'évaluation de la garantie de passif donnée à RSIF dans le cadre de la cession des foyers à redevance d'équilibre à cette dernière. RSIF a appelé en garantie 0,1 M€ en 2010, réduisant ainsi la provision constituée au 31 décembre 2007. Il reste une provision de 2,2 M€ au 31 décembre 2010 après avoir constaté une provision complémentaire au titre des redevances 2008 et éventuellement 2009 pour les programmes qui n'ont pas été cédés. Ainsi, il n'est pas constaté d'engagement hors bilan à ce titre.

452 logements ont été cédés aux locataires fin 2010 et 231 en 2009. Dans ce cadre, une clause de rachat engage l'3F, sur une durée de 5 ans, en cas de défaillance de l'accédant.

## Note 38. Autofinancement net

Il s'élève à 100,6 M€ après prise en compte des remboursements d'emprunts locatifs s'élevant à 120,6 M€.

RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES					
Nature des indications	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Situation financière en fin d'année</b>					
Capital social	46 552 000	46 552 000	46 552 000	46 552 000	93 095 628
Nombre d'actions émises	290 950 000	290 950 000	290 950 000	290 950 000	581 847 672
Nombre d'obligations convertibles en actions					
<b>Résultat global des opérations effectives</b>					
Chiffre d'affaires (production vendue)	591 233 136	586 965 044	598 088 995	701 783 590	707 530 651
Bénéfice avant impôts, amortissements, provisions	168 728 530	182 090 763	127 876 387	224 398 464	284 801 712
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
Bénéfice après impôts, amortissements, provisions	104 797 603	107 630 716	106 413 642	134 629 358	192 987 999
Montant des bénéfices distribués					1 861 913
<b>Résultat des opérations réduit à une seule action</b>					
Bénéfice après impôts mais avant amortissements, provisions	0,58	0,63	0,44	0,77	0,49
Bénéfice après impôts, amortissements, provisions	0,36	0,37	0,37	0,46	0,33
Dividende versé à chaque action					0,0032
<b>Personnel</b>	<b>2 099</b>	<b>1 778</b>	<b>1 716</b>	<b>1 753</b>	<b>1 785</b>
Montant de la masse salariale	64 647 926	59 427 121	58 714 303	59 646 531	62 924 150
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	29 245 924	24 932 262	26 599 045	27 423 046	29 357 402





## TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS I3F 2010

(1) chiffres 2009 (2) chiffres 2010

	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote part en du capital détenue (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis non encore remboursés	Cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat (bénéfice net ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société en cours de l'exercice
				Brute	Nette					
<b>En K€</b>										
<b>Aedificat</b> 39 rue du Lieutenant Thomas 93177 Bagnolet Cedex	12 610	13 872	94,77	20 267	20 267	(2)		33 705	679	
<b>SADIF</b> 122 boulevard Victor Hugo 93489 Saint-Ouen	50 940	64 251	79,75	49 815	49 815	(2)		53 833	10 182	
<b>Immobilier Basse Seine</b> 138 boulevard de Strasbourg 76087 Le Havre	1 627	78 546	57,08	952	952	(2)		75 052	15 401	
<b>Immobilier Nord-Artois</b> 119 rue du 8 mai 1945 59650 Villeneuve d'Ascq	14 168	13 737	99,61	28 914	28 914	(2)	6 335	26 069	3 713	
<b>Immobilier Rhône-Alpes</b> 10 rue Gilbert Dru 69007 Lyon	38 482	12 414	99,99	38 542	38 542	(2)		37 764	5 944	
<b>Immobilier Val de Loire</b> 5 rue Michel Royer 45073 Orléans Cedex 2	43 459	17 370	53,28	28 110	28 110	(2)		35 832	5 703	
<b>La RUF</b> 32, cours du Danube 77700 Serris	6 328	124 896	56,61	3 611	3 611	(2)		31 948	4 766	
<b>Immobilier Midi-Pyrénées SA de la Vallée du Thoré</b> 12 rue Jules Ferry 81200 Mazamet	3 505	4 305	60,80	2 129	2 129	(2)		6 512	720	
<b>C.L.A.R.M.</b> 159 rue Nationale 75013 Paris	323	91	99,86	307	307	(2)			-40	
<b>SA Jacques Gabriel</b> 4 place des Sarrazines 41000 Blois	39	14 540	64,40	72	72	(2)		24 761	2 891	
<b>RSIF</b> 3 allée de Seine 94200 Ivry-sur-Seine	20 590	715	65,96	13 581	13 581	(2)		7 716	778	
<b>Immobilier 3F Alsace</b> 5 rue du Maire Kuss 67000 Strasbourg	85 044	-1 172	55,31	47 038	47 038	(2)		23 482	85	
<b>Sous-total</b>				<b>233 338</b>	<b>233 338</b>					



	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote part du capital détenue en (%)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis non encore remboursés	Cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat (bénéfice net ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société en cours de l'exercice
				Brute	Nette					
<b>En K€</b>										
<b>La Vincennoise</b> 33 rue DeFrance 94300 Vincennes	2 600	389	19,91	518	323	(1)		2 195	-1 368	
<b>SLE de la Caisse d'épargne Île-de-France Paris</b> 34/36 rue du Louvre 75001 Paris	38 147	72	4,47	1 000	1 000	(2)			867	
<b>Aipal Crédit</b> 14/16 rue Montalivet 75381 Paris cedex 08	3 186	22 829	5,02	152	152	(1)			517	
<b>Erilia</b> 72 Bis rue Perrin-Solliers 13291 Marseille cedex 6	117	242 962	3,33	4	4	(1)		275 432	21 844	
<b>SEM Louveciennes</b> Hôtel de Ville 78340 Louveciennes	76	81	14,00	53	53	(1)		300	780	
<b>Semager</b> Hôtel de ville - 16 rue de Pontoise 78100 Saint Germain en Laye	84	18	9,09	8	6	(1)		159	-35	
<b>Semarmont</b> Hôtel de ville - 43 av de la République 92120 Montrouge	230	1 203	5,00	11	11	(1)		570	61	
<b>Semavo</b> Immeuble Soge 2000 - rue du Verger BP 102 95201 Cergy Pontoise cedex	1 005	2 553	3,32	30	30	(1)		6 918	390	
<b>Semgema</b> 15 bis rue Parmentier 94700 Maisons-Alfort	80	400	6,00	5	5	(1)		8 277	5	
<b>SEMHACH (ou SAEM)</b> 86 avenue du Général de Gaulle 94550 Chevilly-Larue	152	181	8,00	6	6	(1)		12 253	18	
<b>Semi-Sèvres</b> Hôtel de Ville - 54 Grande Rue 92311 Sèvres cedex	231	5 362	15,57	17	17	(1)		3 830	21	
<b>Sempact 93</b> 54/56 av. du Président Wilson 93104 Montreuil	710	390	2,82	20	20	(1)		856	297	
<b>Socachal</b> 11 rue de la Gare 94230 Cachan	38	229	2,40	1	1	(2)		3 781	13	
<b>Socaren</b> Hôtel de Ville - 2 Place de la Libération 93160 Noisy Le Grand	150	2	9,98	15	15	(1)		23		
<b>Autres</b> (non significatif : Semco)	11 614	5 812	0,02	2	2	(1)		137	418	3
<b>Sous-total</b>				<b>1 842</b>	<b>1 645</b>					
<b>Total</b>				<b>235 180</b>	<b>234 983</b>					

# ■ ■ ■ Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société IMMOBILIÈRE 3F, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## II - JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme indiqué dans les notes de l'annexe, votre société a procédé à des estimations pour :

- évaluer la valeur d'utilité des titres de participation (note 5),
- évaluer la provision pour gros entretien (note 17).

Sur la base des éléments disponibles à ce jour, nos travaux ont consisté principalement à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par la société.

Nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## III - VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Paris et Paris la Défense, le 13 mai 2011

Les Commissaires aux Comptes

COREVISE

ERNST & YOUNG AUDIT



Fabien CREGUT



Nathalie CORDEBAR

# Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale. Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

### 1. Avec La Résidence Urbaine de France

**Administrateurs communs :** Montalivet Immobilier, SADIF, Solendi, Solendi Expansion, CIL Alliance, Le Département de Paris

Date du conseil d'administration	Nature et objet de la convention	Modalités de la convention	Montant de la convention en €
29-avr-10	Acquisition d'ensembles immobiliers à Villeneuve-le-Roi	Ces acquisitions ont été réalisées en novembre 2010	4 234 000
29-avr-10	Cession d'ensembles immobiliers situés à Villeparisis et Chanteloup-en-Brie	Ces cessions ont été réalisées en novembre 2010	13 589 000
29-avr-10	- Remboursement par la Résidence Urbaine de France des dépenses engagées par Immobilière 3F sur les opérations de construction situées à Cesson et à Chanteloup-en-Brie, - Reprise de l'ensemble des contrats et engagements déjà souscrits par Immobilière 3F dans le cadre de la réalisation de ces projets de construction.	Les remboursements ont été réalisés	893 587
30-juin-10	- Remboursement par Immobilière 3F des dépenses engagées par La Résidence Urbaine de France sur l'opération de construction située à Villejuif, - Reprise de l'ensemble des contrats et engagements déjà souscrits par La Résidence Urbaine de France dans le cadre de la réalisation de ce projet de construction.	Le remboursement a été réalisé	100 618
30-juin-10	Acquisition d'un ensemble immobilier à Limeil-Brévannes.	Cette acquisition a été réalisée en novembre 2010	2 222 000
16-déc-10	Cession d'un ensemble immobilier situé à Magny-le-Hongre.	La cession n'a pas été réalisée sur l'exercice 2010	10 345 000

## 2. Avec Résidences Sociales d'Île-de-France

**Administrateurs communs :** M. Christian Baffy, M. Camille Allain, M. Claude Courty, M. Jean-Jacques Denizard, M. Alain Sionneau

Date du conseil d'administration	Nature et objet de la convention	Modalités de la convention	Montant de la convention en €
29-avr-10	Cession de trois ensembles immobiliers situés à Paris et à Sevran.	Ces cessions n'ont pas été réalisées sur l'exercice 2010.	2 401 000
29-avr-10	Convention de remboursement prévoyant la prise en charge par les Résidences Sociales d'Île-de-France des travaux d'aménagements réalisés par I3F des bureaux sous-loués situés à Ivry-sur-Seine.	Le remboursement sera réalisé sur 6 ans, tous les 1 <sup>er</sup> avril à compter du 1 <sup>er</sup> avril 2011 pour un montant annuel s'élevant à 66 112,67 € au taux de Caisse d'Épargne à la date d'échéance du remboursement annuel. Il a été convenu que le maximum remboursable ne pourra être supérieur à 410 000 €. Aucun remboursement n'a été opéré sur l'exercice 2010.	maximum 410 000
30-juin-10	Cession de trois ensembles immobiliers situés à Paris.	Ces cessions n'ont pas été réalisées sur l'exercice 2010.	8 117 000
14-oct-10	Avenant à la convention de frais généraux du 19 janvier 2010 tenant compte de la prise en gestion par les Résidences Sociales d'Île-de-France pour le compte d'Immobilier 3F des établissements n'ayant pu être cédés en raison des dispositions de l'article 69 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009	Le remboursement a été réalisé.	436 528
16-déc-10	Cession de deux ensembles immobiliers situés à Viry-Châtillon et Paris	Ces cessions n'ont pas été réalisées sur l'exercice 2010.	3 941 000

## 3. Avec la société Immobilière 3F Alsace

**Administrateurs communs :** M. Claude Jousserandot, M. Camille Allain, M. Bertrand Goujon, M. Claude Courty, M. Jean-Jacques Denizard

Date du conseil d'administration	Nature et objet de la convention	Modalités de la convention	Montant de la convention en €
29-avr-10	Cession d'un ensemble immobilier situé à Pfaffenhoffen.	Cession réalisée en décembre 2010.	2 045 000

## 4. Avec la société Jacques Gabriel

**Administrateurs communs :** Montalivet Immobilier, SADIF, Solendi Expansion

Date du conseil d'administration	Nature et objet de la convention	Modalités de la convention	Montant de la convention en €
14-oct-10	Convention de prise de bail par Immobilier 3F d'un espace situé à Blois d'une surface de 240 m <sup>2</sup>	Durée du bail : 9 ans Prise à effet du bail : 1 <sup>er</sup> décembre 2010 Prix au m <sup>2</sup> de location : 91,20 €/an, indexé ILAT Provision pour charges et taxes foncières : 32,50 € par m <sup>2</sup> annuel Prix d'un emplacement de stationnement en location : 600 €/an Les charges de loyer supportées au titre de 2010 s'élevant à :	2 577

## 5. Avec la société Emmaüs Habitat

**Administrateurs communs :** Solendi, ASTRIA, Le Conseil Général des Hauts-de-Seine

Date du conseil d'administration	Nature et objet de la convention	Modalités de la convention	Montant de la convention en €
29-avr-10	Cession d'un ensemble immobilier situé au Blanc-Mesnil dans le cadre de la recomposition du patrimoine des ESH en Île-de-France.	Cession réalisée en décembre 2010.	19 124 300

## 6. Avec la société OGIF

**Administrateur commun :** ASTRIA

Date du conseil d'administration	Nature et objet de la convention	Modalités de la convention	Montant de la convention en €
16-déc-10	Acquisition d'un ensemble immobilier situé à Bobigny.	L'acquisition n'a pas été réalisée sur l'exercice 2010.	9 000 000

## 7. Avec la société CLARM [sociétés apparentées]

Date du conseil d'administration	Nature et objet de la convention	Modalités de la convention	Montant de la convention en €
29-avr-10	Cession d'un terrain situé à Bondy moyennant un prix de 215 € par m <sup>2</sup> SHON	La cession a été réalisée en décembre 2010.	387 148

## CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### 1. Avec l'Association Foncière Logement

Date du conseil d'administration	Nature et objet de la convention	Modalités de la convention	Montant de la convention en €
15-oct-09	Cession à titre gratuit d'une parcelle de terrain située dans le quartier de la Nacelle à Corbeil-Essonnes	La cession a été réalisée en 2010.	1

#### 2. Avec la société Les Résidences Sociales d'Île-de-France

Date du conseil d'administration	Nature et objet de la convention	Modalités de la convention	Montant de la convention en €
10-déc-09	Sous-location par Immobilière 3F de bureaux situés à Ivry-sur-Seine d'une surface comprise entre 350 et 400 m <sup>2</sup>	Prix au m <sup>2</sup> de location : 160 €/an Provision pour charges, taxe sur bureau et taxe foncière : 96,30 € par m <sup>2</sup> annuel Prix d'un emplacement de stationnement en location : 1000 €/an Les loyers 2010 tenant compte d'une franchise du 1 <sup>er</sup> janvier 2010 au 30 avril 2010 ont donné lieu à une facturation par votre société de :	55 708

3. Avec les sociétés Immobilière Basse Seine, Immobilière Nord-Artois, Immobilière Rhône-Alpes, Immobilière Val de Loire, Immobilière Midi-Pyrénées - SA de la Vallée du Thoré, Résidence Urbaine de France, Résidences Sociales d'Île-de-France, SA Jacques Gabriel, Immobilière 3F Alsace, Société coopérative de location attribution et de production d'HLM de la région de Mantes.

Date du conseil d'administration	Nature et objet de la convention	Modalités de la convention	Montant de la convention en M€
10-déc-09	Renouvellement de la convention de groupement de frais généraux qui prévoit la répartition des frais généraux, à prix coûtant, supportés par Immobilière 3F et communs au groupe.	Au titre de l'exercice 2010, les frais généraux des sociétés adhérentes à la convention ont donné lieu à une facturation de :	9,1

#### 4. Avec la société La Résidence Urbaine de France

Date du conseil d'administration	Nature et objet de la convention	Modalités de la convention	Montant de la convention en €
18-déc-08	Cession d'un terrain situé à Villeparisis et d'un ensemble immobilier situé à Vaires-sur-Marne	Ces cessions ont été réalisées en novembre 2010.	3 088 000

#### 5. Avec la société Immobilière 3F Alsace

Date du conseil d'administration	Nature et objet de la convention	Modalités de la convention	Montant de la convention en €
18-déc-08	Cession d'un ensemble immobilier situé à Ittenheim.	Cession réalisée en décembre 2010	2 581 000

### b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

#### 1. Avec la société Efidis

Date du conseil d'administration	Nature et objet de la convention	Modalités de la convention	Montant de la convention en €
30-avr-09	Acquisition de la parcelle cadastrée AK n°49, lot B, de 223 m <sup>2</sup> située à Verneuil-sur-Seine afin de créer 11 places de parking	Cette acquisition n'a pas été réalisée sur 2010.	32 800

#### 2. Avec la société Résidences Sociales d'Île-de-France

Date du conseil d'administration	Nature et objet de la convention	Modalités de la convention	Montant de la convention en €
22-oct-07 20-déc-07 17-déc-08	Cession d'ensembles de foyers	Les douze foyers invendus au 31 décembre 2009 n'ont pas été cédés sur l'exercice 2010 notamment en raison des dispositions de l'article 69 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009	21 659 000 (montant restant)

Fait à Paris et Paris la Défense, le 13 mai 2011  
Les Commissaires aux Comptes

COREVISE  
Fabien CREGUT



ERNST & YOUNG AUDIT  
Nathalie CORDEBAR



## ■ ■ Perspectives financières 2011 d'Immobilier 3F

Les perspectives financières portent en 2011 sur un périmètre regroupant les sociétés Immobilier 3F et SADIF dont la fusion est proposée à l'assemblée générale extraordinaire réunie en juin 2011, l'opération étant prévue avec un effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2011. Avant cette fusion, conformément au schéma d'organisation des sociétés de 3F en Île-de-France, SADIF aura cédé à la valeur nette comptable son patrimoine de Seine-et-Marne, soit 315 logements, à La Résidence Urbaine de France et ses trois foyers représentant 167 équivalents logements à RSIF.

Les chiffres présentés cumulent ainsi les budgets révisés des deux sociétés d'origine, les chiffres de 2010 ayant été également agrégés sur le même périmètre afin de permettre les comparaisons.

Au total, le patrimoine prévisionnel d'Immobilier 3F et SADIF s'établit fin 2011 à environ 115 000 logements, équivalents logements et commerces dont près de 8 300 lots apportés par SADIF.

Par ailleurs, les recompositions de patrimoine dans le groupe se poursuivent en 2011 avec en particulier le transfert à Résidences Sociales d'Île-de-France de l'essentiel des foyers détenus par Immobilier 3F, soit 22 foyers représentant 1 600 équivalents logements. Ce transfert est rendu possible par l'obtention de dérogations, dans le contexte particulier de cessions intra-groupe, à la règle empêchant le transfert des foyers acquis ou construits depuis moins de dix ans. Les foyers en cours de chantier ainsi que les foyers de travailleurs migrants repris auprès de France Habitation et dont la restructuration n'a pas encore été financée seront transférés postérieurement à 2011. En outre, sont prévues la cession par Immobilier 3F à La Résidence Urbaine de France d'un programme de 60 logements achevé en 2011 à Magny-le-Hongre ainsi que la cession à

Immobilier 3F Alsace d'un programme de 16 logements.

En matière de contexte externe, le durcissement des prélèvements financiers sur les organismes de logement social se traduira pour le groupe par une forte augmentation des cotisations versées à la CGLLS, qui devraient pour Immobilier 3F élargie à SADIF, passer de 6,9 M€ en 2010 à 10,8 M€ en 2011.

On peut aussi relever que la suppression de la rétroactivité des demandes d'APL à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011 pour les locataires entrant dans le parc, pourrait avoir une répercussion défavorable sur le taux de recouvrement de la société, ce facteur n'étant pas pris en compte dans les prévisions établies. Par ailleurs, la crise des finances publiques fait également peser un risque sur le financement des opérations nouvelles, qui s'est déjà en partie matérialisé en 2010.

Concernant le contexte macroéconomique, l'inflation modérée en 2010 a contribué à limiter le niveau des augmentations de loyers pratiquées au 1<sup>er</sup> janvier 2011 à 1,1 %, tandis que les taux d'intérêts à des niveaux historiquement bas devraient progresser en 2011. Pour la construction du budget prévisionnel 2011, les annuités sont calculées (sans prudence particulière compte tenu de la possibilité d'une remontée rapide de l'inflation en 2011), avec l'hypothèse d'un livret A passant à 2,25 % en août 2011 contre 2,00 % constaté depuis février 2011.

En 2011, Immobilier 3F poursuivra son développement et accentuera sa croissance en s'appuyant sur une politique active de vente aux locataires. La signature de 650 promesses de vente et la réalisation de 600 ventes sont prévues à ce titre en 2011, après les très bons résultats de 529 ventes réalisées au cours de 2010. La société prévoit ainsi d'augmenter ses investissements en 2011, tant en offre nouvelle de logements que pour la maintenance de son patrimoine. Enfin, comme c'était déjà le cas l'année précédente, le budget prévisionnel 2011 est établi en vue d'offrir aux équipes de proximité davantage de moyens pour développer la politique de qualité de service aux habitants à laquelle le groupe est attaché et lutter contre la vacance commerciale.

## INDICATEURS PRINCIPAUX EN 2011

### ■ Loyers : 570,4 M€, + 11,3 M€ (+ 2 %) par rapport à 2010

Dans cette prévision, les loyers augmentent de 11,3 M€ soit + 2 % en valeur par rapport à 2010.

Cette faible progression est à relier aux cessions des patrimoines foyers à Résidences Sociales d'Île-de-France tant par Immobilier 3F que par SADIF (ces patrimoines représentaient des loyers d'un montant de 2,6 M€ en 2010) ainsi qu'à la cession par SADIF à La Résidence Urbaine de France de son patrimoine de Seine-et-Marne qui représentait 1,5 M€ de loyers en 2010.

Compte tenu de l'écrêtement par rapport aux loyers plafond, l'augmentation générale de 1,1 % conforme à la progression de l'IRL pratiquée au 1<sup>er</sup> janvier 2011 sur les locataires en place, représente en moyenne une augmentation de 0,97 % sur le patrimoine conventionné.

Le reste de la progression provient de la variation prévue des logements vides et de la progression du nombre de lots (livraisons moins ventes et démolitions). Ainsi, la mise en exploitation de 2 394 nouveaux logements est prévue pour 2011. A noter également que l'acquisition fin 2010 à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2011 des 220 logements de la résidence Kalouguine à Angers contribue à la progression des loyers en 2011.

### ■ Résultat net : 141,8 M€

Le résultat net prévisionnel s'établit en diminution de 61,4 M€ par rapport à 2010.

Par rapport au résultat constaté en 2010, **le résultat d'exploitation** diminue de -10,9 M€ à 159,3 M€ (-6,4 %).

En parallèle de l'évolution modérée des loyers déjà évoquée, les charges de gestion non récupérables (charges externes, frais de personnel) progressent de + 4,0 % par rapport au réel 2010. Les frais de personnel représentent 83,4 M€ en hausse de 4,9 %, les effectifs de la société étant budgétés à hauteur de 863 administratifs et 946 postes pour le personnel de

proximité soit un total de 1 809 salariés. L'augmentation des charges non récupérables est de + 3,1 %, les efforts du groupe étant concentrés en direction des charges de remise en état des logements libérés et de la qualité du service rendu aux locataires.

Les charges de gros entretien et garanties totales augmentent de +11,4 % par rapport au réel 2010 traduisant ainsi la politique active d'entretien des immeubles voulue par la société. Le ratio par logement géré progresse ainsi de 271 € en 2010 à 305 € en 2011.

Les amortissements progressent de façon significative en raison des livraisons de nouveaux programmes effectuées en 2010 et prévues en 2011.

Enfin, comme indiqué en introduction, le résultat d'exploitation est diminué du surcoût estimé au titre de la cotisation CGLLS, soit 3,9 M€.

Par ailleurs, **le résultat financier**, négatif car constitué pour l'essentiel des charges d'intérêts des emprunts, s'accroît fortement en 2011 de -13,8 M€ pour s'établir à - 80,6 M€ (variation de plus de 20 %).

Cette évolution résulte du double effet conjugué de l'augmentation de l'endettement lié au développement, ainsi que de la remontée prévisionnelle des taux d'intérêts restés faibles en 2009 et 2010. Le taux du livret A qui était de 1,75 % fin 2010, est passé à 2 % en février 2011, et fait l'objet d'une hypothèse de remontée à 2,25 % en août 2011.

Ainsi, la charge des intérêts d'emprunts, qui avait diminué de 14 % entre 2009 et 2010, augmente d'autant entre 2010 et 2011. Sur l'autofinancement, l'impact étant atténué par une évolution contraire sur le remboursement du capital, les annuités financières qui avaient augmenté de + 3,3 % entre 2009 et 2010, progressent en 2011 de + 8 %.

Enfin, **le résultat exceptionnel** est en diminution significative de 36,7 M€ par rapport à 2010 et s'établit à 63,1 M€. Ce dernier était porté en 2010 par les très bons résultats des ventes aux locataires et par la vente en bloc à Emmaüs Habitat en 2010 du programme immobilier de Blanc-Mesnil qui avait dégagé une marge comptable de 16,1 M€. La marge comptable intégrée dans le résultat au titre des ventes aux locataires (soit 45,4 M€ pour 599 ventes,

alors que cette plus-value comptable atteignait 53,6 M€ en 2010 pour 529 cessions) résulte de l'approche prudentielle inscrite dans le budget concernant le chiffre d'affaires attendu de ces ventes.

#### ■ Autofinancement net : 78,2 M€

L'autofinancement net prévisionnel s'établit à 78,2 M€ en diminution de 28,7 M€ (soit - 26 %) par rapport à 2010. Il représente 13,7 % des loyers contre 19,1 % en 2010. Outre la progression modérée des loyers, la diminution de l'autofinancement par rapport au réel 2010, provient pour l'essentiel de l'augmentation des annuités d'emprunts, sous l'effet de la mobilisation de nouveaux emprunts et de la remontée des taux prévue en 2011, amorcée en début d'année 2011.

L'annuité représente dans cette prévision 38,5 % des loyers contre 36,5 % en 2010.

#### ■ Trésorerie de fin d'année : 172,3 M€

La trésorerie de fin d'année est budgétée à 172,3 M€, en baisse par rapport à 2010 où elle s'élevait à 219,6 M€. Exprimée en euros par lot, la trésorerie reste toutefois élevée à plus de 1 500 € en 2011 contre 1 887 € en 2010. En matière d'investissements, Immobilière 3F sur son nouveau périmètre budgète des dépenses de promotion de 572,9 M€ contre 440,8 M€ en 2010, correspondant aux flux sur les opérations déjà lancées et au lancement de nouvelles opérations en 2011. Les mises en chantier, en progression importante depuis 2006, représenteront plus de 3 100 logements en 2011 sur le nouveau périmètre d'Immobilier 3F, dont près de 350 logements en Languedoc-Roussillon et dans le Grand Ouest.

Les travaux d'amélioration du patrimoine existant progressent de 21 % par rapport à 2010, à 149,1 M€, les coûts de démolition s'élevant pour leur part à un niveau comparable à 8,7 M€ contre 9,7 M€ en 2010.

Pour financer ces dépenses, sont budgétés :

- l'encaissement de 106 M€ de subventions, en retrait par rapport au niveau de 2010 pour la promotion (84,3 M€ de subventions en 2011 contre 103,7 M€ en

2010), et 21,8 M€ de subventions pour les activités d'amélioration et de démolition (contre 13,5 M€ en 2010),

- ainsi que la mobilisation de 469,9 M€ de prêts, montant en augmentation sensible par rapport à 2010 (+ 34 %).

Les fonds propres consommés en 2011 s'établissent à 118,7 M€ pour la promotion (contre 31,8 M€ en 2010) et représentent une mise de fonds propres moyenne de 21 %, les subventions représentant 14 % des investissements contre 24 % en 2010. En amélioration, la mise de fonds propres est estimée à 34,4 M€ en 2011 contre 69,7 M€ en 2010, soit 23 % de l'investissement (57 % en 2010).

Par ailleurs, les flux liés aux ventes aux locataires sont positionnés de façon prudente à 67,9 M€, soit un apport net de 57,4 M€ sur la trésorerie, après remboursement de capitaux d'emprunts restant dus. L'encaissement net était de 72,3 M€ en 2010.





# Les perspectives 2011



© 3F/T. Paviot



© 3F/F. Achdou



© 3F/F. Dunouau

De gauche à droite : Albertina Sarramatho, gardienne à Boulogne-Billancourt [92] / Garges-lès-Gonesse [95] – Arch. : Badia Berger / Jacques de Beaudrap, responsable gestion à l'agence du Val-d'Oise

## L'ACTIVITÉ EN 2011

En 2011, au sein du groupe Solendi, la société va relever de nouveaux défis. Elle va se doter d'un projet d'entreprise pour la période 2011- 2016. Il s'inscrira dans une démarche de croissance avec le souci constant d'offrir à nos locataires des habitats et des services de qualité. Il s'attachera enfin à optimiser la performance de notre société.

L'intégration au 1<sup>er</sup> juillet 2011 de près de 8 000 logements et d'une centaine de collaborateurs de la SADIF et la convergence d'Aedificat avec les méthodes de 3F vont mobiliser les équipes de gestion mais aussi celles des fonctions supports et donnera lieu à une adaptation de l'organisation.

La société du Grand Paris a pour vocation de mettre en œuvre un réseau de transport régional, le « Grand Paris Express » et d'aménager des sites stratégiques afin de les valoriser en développant des zones d'emplois, de logements et commerciales. Immobilière 3F souhaite devenir un partenaire du Grand Paris dans le cadre de contrats de développement territorial passés entre les collectivités locales et le préfet de Région et ainsi participer à l'offre de logements locatifs. La mise en place de ce projet viendra structurer nos actions de développement en Île-de-France.

La satisfaction des demandeurs de logements doit être au cœur de nos préoccupations en construisant toujours plus (4 000 logements en 2011), en élargissant notre couverture territoriale et en accentuant la mobilité résidentielle.



© 3F/F. Achdou - Urba Images

Auffargis [78] – Arch. : Carole Jeny-Lakatos

La qualité de l'habitat, outre les aspects de confort et de respect de l'environnement, viendra participer à la maîtrise de la quittance. En 2011, les exigences de performance énergétique seront renforcées sur les constructions neuves avec l'élargissement du label BBC aux VEFA et la préparation à la nouvelle réglementation thermique (RT 2012). Sur le patrimoine existant l'objectif sera d'obtenir l'étiquette énergétique de niveau C ou une réduction minimale de 30 % de la consommation de chauffage dans toutes les opérations de réhabilitation.

En matière de renouvellement urbain, 2011 verra la mise en chantier de 700 logements dont une opération en conception-réalisation et la livraison de 686 logements dont deux opérations en accession sociale à la propriété.

La gestion s'attachera à revenir à un taux de vacance de 0,83 % et à conserver un niveau élevé de recouvrement avec 99,10 %.

La vente de logements aux locataires, élément de notre modèle économique de production, sera ambitieuse avec l'objectif de signer 600 actes authentiques.

Enfin, les conventions d'utilité sociale seront mises en œuvre après leur signature à la fin du premier semestre.

# ■ ■ ■ Liste des mandats des administrateurs

## M. Camille Allain représentant Montalivet Immobilier

**PSR - SAVO (SA d'HLM)** : Administrateur – Vice-président

**SADIF (SA d'HLM)** : Président

**Jacques Gabriel (SA d'HLM)** : Représentant permanent de Montalivet Immobilier, administrateur

**Immobilière Basse Seine (SA d'HLM)** : Représentant permanent de Montalivet Immobilier, administrateur

**La Résidence Urbaine de France (SA d'HLM)** : Représentant permanent de Montalivet Immobilier, Administrateur

**Immobilière Val de Loire (SA d'HLM)** : Représentant permanent de Montalivet Immobilier, administrateur

**SAGEFRANCE (SAS)** : Représentant permanent de Montalivet Assurances au Conseil de Surveillance

**Immobilière 3F (SA d'HLM)** : Représentant permanent de Montalivet Immobilier, administrateur – Vice-président jusqu'au 21 septembre 2010

**Immobilière 3F Alsace (SA d'HLM)** : Représentant permanent de Montalivet Immobilier, administrateur jusqu'au 28 septembre 2010

**Immobilière Midi-Pyrénées - SA de la Vallée du Thoré (SA d'HLM)** : Représentant permanent de Montalivet Immobilier, administrateur jusqu'au 13 avril 2010

**Immobilière Rhône-Alpes (SA d'HLM)** : Représentant permanent de Montalivet Immobilier, administrateur jusqu'au 28 septembre 2010

**RSIF (SA d'HLM)** : Représentant permanent d'Immobilière Basse Seine, administrateur jusqu'au 14 novembre 2010

**HMF (SA d'HLM)** : Représentant permanent de Montalivet Immobilier, administrateur jusqu'au 28 septembre 2010

**EHC (SA d'HLM)** : Représentant permanent de la SACICAP AIPAL, administrateur jusqu'au 28 septembre 2010

**Solendi (Association)** : Administrateur jusqu'au 29 juin 2010

**Solendi Expansion (SA)** : Administrateur jusqu'au 29 juin 2010

**CILGERE (ex GIPEC) (Association)** : Administrateur – Vice-Président jusqu'en juin 2010

**Association Pour l'Insertion Sociale (APIS)** : Représentant permanent du GIPEC – Président du conseil d'administration jusqu'en juin 2010

**INTERCIL (Association)** : Représentant permanent du GIPEC, administrateur jusqu'en juin 2010

**Droit de Cité (Association)** : Représentant permanent d'INTERCIL, administrateur jusqu'en juin 2010

**ANPEEC** : Administrateur jusqu'au 31 décembre 2010

**UESL** : Administrateur suppléant jusqu'en juin 2010

## M. Christian Bonnet représentant Montalivet Immobilier

**Immobilière 3F (SA d'HLM)** : Vice-Président, représentant permanent de Montalivet Immobilier depuis le 21 septembre 2010

**Solendi (Association)** : Administrateur depuis le 29 juin 2010

**Solendi Expansion SA** : Administrateur depuis le 29 juin 2010

**HMF (SA d'HLM)** : Administrateur, représentant permanent de Montalivet Immobilier depuis le 28 septembre 2010

**EHC (SA d'HLM)** : Administrateur, représentant permanent de la SACICAP AIPAL depuis le 28 septembre 2010

**Immobilière Rhône-Alpes (SA d'HLM)** : Administrateur, représentant permanent de Montalivet Immobilier depuis le 28 septembre 2010

**Immobilière 3F Alsace (SA d'HLM)** : Administrateur, représentant permanent de Montalivet Immobilier depuis le 28 septembre 2010

**RSIF (SA d'HLM)** : Administrateur, représentant permanent d'Immobilière Basse Seine depuis le 15 novembre 2010

**LOGILIA (Association)** : Administrateur



**LOGISSIM Conseil (SA TITRE V)** : Administrateur  
**LOGISSIM Habitat (SA d'HLM)** : Administrateur  
**NEOLIA (SA d'HLM)** : Vice-président  
**NEOLIA Lorraine (SA d'HLM)** : Administrateur  
**Société Locale d'Épargne du Doubs** : Administrateur jusqu'au 30 juin 2010, représentant permanent de NEOLIA SA  
**IDEHA (SEM)** : Administrateur, représentant permanent de LOGILIA

**M. Claude Courty,**  
**représentant Solendi Expansion**

**Solendi Expansion (SA)** : Administrateur  
**RRP (SA)** : Représentant permanent de la SACICAP AIPAL depuis le 24 février 2010  
**SACICAP AIPAL (SA)** : Administrateur  
**SAGEFRANCE (SAS)** : Représentant permanent de LOGIMO Assurances au conseil de surveillance  
**Immobilière 3F (SA d'HLM)** : Représentant permanent de Solendi Expansion  
**RSIF (SA d'HLM)** : Administrateur  
**Immobilière 3F Alsace (SA d'HLM)** : Représentant permanent de Solendi  
**Immobilière Midi-Pyrénées SA de la Vallée du Thoré (SA d'HLM)** : Représentant permanent de Montalivet Assurances  
**UESL (SA)** : Administrateur suppléant  
**ANPEEC (Agence)** : Administrateur suppléant  
**ACMIL (GIE)** : Administrateur Trésorier  
**ACCIL Formation (Association)** : Président  
**Solendi (Association)** : Vice-Président  
**A2S (Association)** : Président  
**Foncière Logement (Association)** : Administrateur – Président du comité d'audit

**M. François Bakonyi**  
**représentant Solendi Association**

**Immobilière 3F (SA d'HLM)** : Représentant permanent de Solendi - Vice-président jusqu'au 23 février 2010  
**SACICAP AIPAL (SA)** : Directeur général du 25 mars au 13 octobre 2010 - Président directeur général jusqu'au 25 mars 2010  
**Montalivet Immobilier (SA)** : Administrateur jusqu'au 6 octobre 2010

**Financière SAGEFRANCE (SA)** : Représentant permanent de Solendi jusqu'au 6 octobre 2010  
**SAGEFRANCE (SAS)** : Représentant permanent de Montalivet Immobilier - Président du conseil de surveillance jusqu'au 6 octobre 2010  
**Nicolas et Vicher (SA)** : Représentant permanent de Solendi jusqu'au 6 octobre 2010  
**SADIF (SA d'HLM)** : Administrateur jusqu'au 2 juin 2010  
**EHC (SA d'HLM)** : Représentant permanent de Solendi Expansion  
**HMF (SA d'HLM)** : Représentant permanent de Solendi Expansion  
**APH (SA d'HLM)** : Président jusqu'au 8 décembre 2010  
**Le Foyer Noiséen (SA d'HLM)** : Représentant permanent de Solendi jusqu'au 28 juin 2010  
**Immobilière Val de Loire (SA d'HLM)** : Représentant permanent de Solendi  
**Immobilière Rhône-Alpes (SA d'HLM)** : Représentant permanent de Solendi Expansion  
**Jacques Gabriel (SA d'HLM)** : Administrateur  
**SAGECO (SA)** : Représentant permanent de Solendi jusqu'au 30 juin 2010 (fusion avec EFIDIS au 30 juin 2010)  
**Solendi (Association)** : Directeur général délégué jusqu'au 30 juin 2010  
**A2S (Association)** : Secrétaire  
**APALOF (Association)** : Représentant permanent de Solendi jusqu'au 14 juin 2010  
**FROILIF** : Représentant permanent de Solendi jusqu'au 28 juillet 2010  
**GIE Club Partenaires** : Représentant permanent de Solendi jusqu'au 4 février 2010

**M. Bertrand Goujon**  
**représentant Solendi Association**

**Immobilière 3F (SA d'HLM)** : Administrateur délégué depuis le 16 décembre 2010 - Représentant permanent de Solendi - Vice-président du 23 février au 16 décembre 2010  
**RSIF (SA d'HLM)** : Représentant permanent de Solendi depuis le 29 juin 2010  
**SACICAP AIPAL (SA)** : Président directeur général depuis le 13 octobre 2010 - Président du 25 mars au 13 octobre 2010

**Montalivet Immobilier (SA)** : Président directeur général depuis le 13 octobre 2010

**Financière SAGEFRANCE (SA)** : Représentant permanent de Montalivet Immobilier depuis le 6 octobre 2010

**SAGEFRANCE (SAS)** : Représentant permanent de Montalivet Immobilier depuis le 6 octobre 2010

**Nicolas et Vicher (SA)** : Représentant permanent de Montalivet Immobilier depuis le 6 octobre 2010

**SADIF (SA d'HLM)** : Administrateur

**Solendi (Association)** : Directeur général

**Solendi Expansion (SA)** : Directeur général délégué

**RRP (SA)** : Administrateur

**FROILIF** : Représentant permanent de Solendi depuis le 28 juillet 2010

**Mme Marie-Christine Oghly**  
représentant Solendi

**Immobilière 3F (SA d'HLM)** : Administrateur depuis le 29 avril 2010 - Vice-présidente depuis le 16 décembre 2010

**SADIF (SA d'HLM)** : Représentant permanent de Solendi

**Solendi Expansion (SA)** : Président directeur général

**ENGISOFT France (SAS)** : Président

**Solendi (Association)** : Président

**M. Jean-Jacques Denizard**  
représentant SADIF

**Solendi (Association)** : Administrateur

**Solendi Expansion (SA)** : Administrateur

**SACICAP AIPAL (SA)** : Représentant permanent de la SADIF depuis le 28 septembre 2010

**Immobilière 3F (SA d'HLM)** : Représentant permanent de la SADIF jusqu'au 9 décembre 2010 - Représentant permanent de Solendi depuis le 16 décembre 2010

**La Résidence Urbaine de France (SA d'HLM)** : Représentant permanent de SADIF

**SADIF (SA d'HLM)** : Représentant permanent de SACICAP AIPAL

**RSIF (SA d'HLM)** : Administrateur

**Immobilière Basse Seine (SA d'HLM)** : Administrateur

**Immobilière 3F Alsace (SA d'HLM)** : Administrateur  
**APH (SA d'HLM)** : Représentant permanent de Montalivet Immobilier

**Mme Joséphine Esteban-Le Hir**  
représentant SACICAP AIPAL CRÉDIT

**Solendi (Association)** : Représentant permanent d'Air France, administrateur - Vice-président

**Solendi Expansion (SA d'HLM)** : Représentant permanent d'Air France, administrateur

**Immobilière 3F (SA d'HLM)** : Représentant permanent de la SACICAP AIPAL, administrateur - Vice-président

**PROCLIA (Association)** : Représentant permanent de la Société Air France, administrateur

**CILOVA (Association)** : Administrateur jusqu'en juin 2010

**Association des Entreprises pour le Logement - AEPL** : Président

**OSICA (SA d'HLM)** : Administrateur

**M. François d'Huart**  
représentant Astria

**Immobilière 3F (SA d'HLM)** : Représentant permanent d'Astria

**OGIF (SA)** : Représentant permanent d'Astria Développement

**Domaxis (SA d'HLM)** : Administrateur

**Pax Progrès Pallas (SA d'HLM)** : Administrateur

**France Habitation (SA d'HLM)** : Administrateur

**SAHLMAP (SA d'HLM)** : Administrateur

**Astria Services (SARL)** : Gérant

**Le Foyer Rémois (SA d'HLM)** : Représentant permanent d'Astria Développement

**M. Bernard Comolet**  
représentant Caisse d'Épargne et de Prévoyance IDF

**Immobilière 3F (SA d'HLM)** : Représentant permanent de la CEIDF (administrateur)

**Caisse d'Épargne Île-de-France** : Président du Directoire

**Banque BCP (SAS)** : Président du conseil de surveillance

**Banque BCP Luxembourg (SA)** : Membre du conseil de surveillance

**EFIDIS (SA d'HLM)** : Représentant légal de la CEIDF membre du Conseil de Surveillance, jusqu'au 16 décembre 2010

**Financière Oceor (SA)** : Membre du conseil d'administration jusqu'au 30 avril 2010

**NEXITY (SA)** : Vice-président du conseil d'administration

**CE Participations** : Membre du conseil d'administration jusqu'en août 2010

**M. Daniel Marcovitch**  
représentant le Département de Paris

**Immobilière 3F (SA d'HLM)** : Représentant permanent du département de Paris, Administrateur

**M. Fabrice M'Lanau**  
représentant le Département des Hauts-de-Seine

**Immobilière 3F (SA d'HLM)** : Représentant permanent du Conseil général des Hauts-de-Seine, administrateur jusqu'en septembre 2010

**Antin Résidence** : Représentant permanent du Conseil général des Hauts-de-Seine, administrateur jusqu'en septembre 2010

**SADIF (SA d'HLM)** : Représentant permanent du Conseil général des Hauts-de-Seine, administrateur jusqu'en septembre 2010

**SOFILOGIS** : Représentant permanent du Conseil général des Hauts-de-Seine, administrateur jusqu'en septembre 2010

**M. Laurent Josse**  
représentant le Département des Hauts-de-Seine

**Immobilière 3F (SA d'HLM)** : Représentant permanent du Conseil général des Hauts-de-Seine, administrateur

**DOMAXIS** : Administrateur

**Pax Progrès Pallas (SA d'HLM)** : Administrateur

**Batigere (SA d'HLM)** : Administrateur

**M. Gérard Segura**  
représentant le Département de Seine-Saint-Denis

**Immobilière 3F (SA d'HLM)** : Représentant permanent du Conseil général de la Seine-Saint-Denis, administrateur

**Logement Francilien (SA d'HLM)** : Représentant permanent du Conseil général de la Seine-Saint-Denis, administrateur

**SODEDAT** : Représentant permanent du Conseil général de la Seine-Saint-Denis, administrateur

**M. Claude Jousserandot**  
représentant Alliance 1 % Logement (Association)

**Immobilière 3F (SA d'HLM)** : Représentant permanent d'Alliance 1 % Logement

**SA Alliance Développement 1 %** : Directeur général SASU Alliance 1 % Développement Guyane : Personne habilitée à engager la société

**SA Société Lorraine d'Habitat** : Représentant permanent d'Alliance 1 % Logement

**SACVL (SEM)** : Administrateur

**IRP (SA d'HLM)** : Représentant permanent d'Alliance Habitat

**EFIDIS (SA d'HLM)** : Représentant permanent d'Alliance 1 % Logement jusqu'au 3 août 2010

**SCI Les Angoumoisins** : Représentant permanent d'Alliance 1 % Logement elle-même gérante jusqu'au 15 juin 2010

**SCI Avenue Paul Doumer** : Représentant permanent d'Alliance 1 % Logement elle-même gérante jusqu'au 15 juin 2010

**SCI Route de Meaux** : Représentant permanent d'Alliance 1 % Logement elle-même gérante jusqu'au 15 juin 2010

**SCI Les Péchers** : Représentant permanent d'Alliance 1 % Logement elle-même gérante jusqu'au 15 juin 2010

**SCI Pasteur 42** : Représentant permanent d'Alliance 1 % Logement elle-même gérante jusqu'au 15 juin 2010

**SCI Varenne 33** : Représentant permanent d'Alliance 1 % Logement elle-même gérante jusqu'au 15 juin 2010

**SCI Résidence Voltaire 14 :** Représentant permanent d'Alliance 1 % Logement elle-même gérante jusqu'au 15 juin 2010

**SCI Italie 72 :** Représentant permanent d'Alliance 1 % Logement elle-même gérante jusqu'au 15 juin 2010

**SCI Léon Martine :** Représentant permanent d'Alliance 1 % Logement elle-même gérante jusqu'au 15 juin 2010

**SCI Belle Beausse :** Représentant permanent d'Alliance 1 % Logement elle-même Gérante jusqu'au 15 juin 2010

**SCI Bon Puit :** Représentant permanent d'Alliance 1 % Logement elle-même gérante jusqu'au 15 juin 2010

**SCI Boulogne Reine :** Représentant permanent d'Alliance 1 % Logement elle-même gérante jusqu'au 15 juin 2010

**SCI Buisson St Louis :** Représentant permanent d'Alliance 1 % Logement elle-même gérante jusqu'au 15 juin 2010

**SCI Château 62 :** Représentant permanent d'Alliance 1 % Logement elle-même gérante jusqu'au 15 juin 2010

**SCI Résidence du Côteau :** Représentant permanent d'Alliance 1 % Logement elle-même gérante jusqu'au 15 juin 2010

**SCI Dunois Domrémy :** Représentant permanent d'Alliance 1 % Logement elle-même gérante jusqu'au 15 juin 2010

**SCI Les Fartes :** Représentant permanent d'Alliance 1 % Logement elle-même gérante jusqu'au 15 juin 2010

**SCI Les Glycines :** Représentant permanent d'Alliance 1 % Logement elle-même gérante jusqu'au 15 juin 2010

**SCI Les Jardins de Babeuf :** Représentant permanent d'Alliance 1 % Logement elle-même gérante jusqu'au 15 juin 2010

**SCI L'Aulnai :** Représentant permanent d'Alliance 1 % Logement elle-même gérante jusqu'au 15 juin 2010

**SCI Aurel :** Représentant permanent d'Alliance 1 % Logement elle-même gérante jusqu'au 15 juin 2010

**SCI Clichy 52 :** Représentant permanent d'Alliance 1 % Logement elle-même gérante jusqu'au 15 juin 2010

**SCI Le Marquian :** Représentant permanent d'Alliance 1 % Logement elle-même gérante jusqu'au 15 juin 2010

**SCI Beyh Stendhal :** Représentant permanent d'Alliance 1 % Logement elle-même gérante jusqu'au 15 juin 2010

#### M. Alain Sionneau

**Immobilière 3F (SA d'HLM) :** Administrateur

**Groupe SMABTP :** Administrateur

**Gestion BTP :** Administrateur

**REHAB'51 :** Gérant

**Covea Fleet :** Président du conseil de surveillance

#### M. Jean-François Gabilla représentant le MEDEF

**Immobilière 3F (SA d'HLM) :** Représentant permanent du MEDEF, Administrateur

**Solendi (Association) :** Administrateur

**Solendi Expansion (SA) :** Administrateur

**RRP (SA) :** Président du conseil d'administration

**Maisons Erika :** Administrateur jusqu'en septembre 2010

**JFG Conseil et Développement (SAS) :** Président

**Association Vauban :** Vice-président

#### M. Henri Derrien

**Immobilière 3F (SA d'HLM) :** Administrateur représentant des locataires (Confédération Nationale du Logement)

#### M. Christian Pechart

**Immobilière 3F (SA d'HLM) :** Administrateur élu au 3 décembre 2010

#### M. Serge Bauer

**Immobilière 3F (SA d'HLM) :** Administrateur locataire CLCV

**St Eloi (Association) :** Président

**Mairie de Chilly-Mazarin (91) :** Conseiller municipal délégué au logement



**M. Anthony Deltour**

**Immobilière 3F (SA d'HLM)** : Administrateur

**Mme Cugnon De Sevrécourt**

**Immobilière 3F (SA d'HLM)** : Administratrice

**M. Bernard Lenesley**

**Immobilière 3F (SA d'HLM)** : Administrateur représentant des locataires

**M. Christian Baffy**

**Immobilière 3F (SA d'HLM)** : Président du conseil d'administration

**BTP Banque** : Représentant permanent de SMABTP

**L'Auxiliaire** : Représentant permanent de SMABTP

**CAM BTP** : Représentant permanent de SMABTP

**SAGEVIE** : Représentant permanent de SMABTP

**SMAVIE BTP** : Représentant permanent de SMABTP - administrateur délégué

**SFP** : Représentant permanent de SMABTP, elle-même gérante

**SC 53/55 Rue Desnouettes** : Représentant permanent de SMABTP, elle-même gérante

**SC Saint-Jacques du Haut Pas** : Représentant permanent de SMABTP, elle-même gérante

**SC Le Fontaine** : Représentant permanent de SMABTP, elle-même gérante

**SC Michelet Luce** : Représentant permanent de SMABTP, elle-même gérante

**SAGIMMO** : Représentant permanent de SMABTP, elle-même gérante

**Baffy SA** : Président directeur général

**SMABTP** : Président du conseil d'administration

**SELICOMI** : Président du conseil d'administration

**INVESTIMO** : Président du conseil d'administration

**Château des 2 Rives** : Président du conseil d'administration

**Cap Foncier 21** : Président du conseil d'administration

**SGAM BTP** : Administrateur

**SAGENA** : Vice-président du conseil de surveillance

**RSIF (SA d'HLM)** : Administrateur

**CGI BAT** : Vice-président du conseil de surveillance

**ECOFI Euro Crédit SICAV** : Censeur

**BTP Obligations SICAV** : Censeur

**BTP Association SICAV** : Censeur

**BTP Rendement SICAV** : Censeur

**Baffy Invest SARL** : Gérant

**SARL Bj Immobilier/France** : Gérant

**SCCV La Ferme de Champlon** : Gérant

**PPS 70** : Gérant

**SCCV Le Wollemi** : Gérant

**SCI Espace Cracovie** : Co-gérant

**M. Yves Laffoucrière**

**Immobilière 3F (SA d'HLM)** : Directeur général

**RSIF (SA d'HLM)** : Administrateur (personne physique)

**SEM PACT 93** : Administrateur (personne physique)

**Société Locale d'Épargne Économie Sociale** (affiliée à la Caisse d'Épargne Île-de-France Paris) : Vice-président



Immobilière 3F, Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré au capital de 93 095 627 euros - RCS Paris B 552 141 553

Direction éditoriale : département Communication externe 3F

Création et réalisation : **com ON** Tél. : 01 53 26 92 80

Direction artistique : Catherine Lalin

Ce document est imprimé sur du papier certifié PEFC (pâte à papier issue de forêts gérées durablement).



L'impression est réalisée en France avec des encres végétales, par une entreprise Imprim'Vert qui garantit la gestion des déchets dangereux dans les filiales agréées.



# IMMOBILIÈRE 3F

**Siège social :**  
**159, rue Nationale**  
**75638 Paris Cedex 13**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES YVELINES  
37/39, rue de la Paix - BP 4237  
78104 Saint-Germain-en-Laye Cedex

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'ESSONNE  
1, rue du Pré Chambry  
91207 Athis-Mons Cedex

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES HAUTS-DE-SEINE  
176 bis, rue Gallieni  
92100 Boulogne-Billancourt

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DE LA SEINE-SAINT-DENIS  
Immeuble Estréo  
1-3, rue d'Aurion  
93110 Rosny-sous-Bois

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DU VAL-DE-MARNE  
2, parvis de Saint-Maur  
94106 Saint-Maur-des-Fossés Cedex

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DU VAL-D'OISE  
ET DE L'OISE  
12, avenue de Budenheim  
95605 Eaubonne Cedex

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE PARIS  
67, avenue de Flandre  
75019 Paris

## FILIALES FRANCILIENNES

---

AEDIFICAT  
93177 Bagnolet

RÉSIDENCES SOCIALES D'ÎLE-DE-FRANCE  
94200 Ivry-sur-Seine

LA RÉSIDENCE URBAINE DE FRANCE  
77706 Serris - Marne-la-Vallée

## FILIALES ET AGENCE RÉGIONALES

---

IMMOBILIÈRE NORD-ARTOIS  
59650 Villeneuve-d'Ascq

IMMOBILIÈRE RHÔNE-ALPES  
69007 Lyon

IMMOBILIÈRE BASSE SEINE  
76600 Le Havre

HMF EN RHÔNE-ALPES  
69373 Lyon Cedex 8

IMMOBILIÈRE VAL DE LOIRE  
45000 Orléans

IMMOBILIÈRE MIDI-PYRÉNÉES  
S.A. de la Vallée du Thoré  
81200 Mazamet

S.A. JACQUES GABRIEL  
41000 Blois

AZUR PROVENCE HABITAT  
06130 Grasse

IMMOBILIÈRE 3F ALSACE  
67000 Strasbourg

IMMOBILIÈRE 3F -  
AGENCE LANGUEDOC-ROUSSILLON  
66000 Perpignan

EST HABITAT CONSTRUCTION  
54000 Nancy