



RAPPORT D'ACTIVITÉ

20  
10





# Sommaire

© 3F / Arty Photo

IRA, Chassieu (69)  
Arch. : Cabinet Carte Blanche.

INTRODUCTION	5
3F EN QUELQUES CHIFFRES	7
LE COMITÉ EXÉCUTIF DE 3F	10
3F EN RÉGIONS	12
L'ACTIVITÉ DE 3F EN 2010	14
L'ACTIVITÉ D'IMMOBILIÈRE 3F ET DE SES FILIALES	26
LES RESSOURCES ET LES MOYENS	44
LES RÉSULTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS DU GROUPE 3F	50
LES PERSPECTIVES 2011	78
MISES EN CHANTIER ET LIVRAISONS	80



**Marie-Christine Oghly**  
Président de Solendi



**Bertrand Goujon**  
Directeur général de Solendi

## LE MOT DE L'ACTIONNAIRE

Notre nouveau groupe Solendi s'est donné pour ambition d'apporter une contribution déterminante à la résolution de l'injustice inacceptable pour une société moderne qu'est l'impossibilité pour tous de se loger.

Au sein d'Action Logement, il est né du rapprochement entre Solendi et 3F à la fin de l'année 2010. Son objectif est d'être une référence novatrice dans le logement social.

Aux côtés des entreprises et des collectivités territoriales, il porte des valeurs de performance et d'humanisme pour faire avancer la cause du logement dans notre pays. Il fait de la synergie entre ses deux métiers - CIL et ESH - le ciment de son action pour favoriser le développement économique des territoires et rapprocher le logement et l'emploi.

Chaque jour, en s'appuyant sur le professionnalisme reconnu de ses équipes, notre groupe mobilise ainsi toutes les énergies pour apporter une solution logement aux salariés et aux familles.

**Marie-Christine Oghly**

**Bertrand Goujon**

**2 815**  
salariés

**186 551**

logements

et **1 753** commerces

**1 152,6 M€**  
de chiffre d'affaires  
en 2010

**5 336**  
logements entrés  
en gestion en 2010

**5 620**  
logements  
mis en chantier  
en 2010



**Christian Baffy**  
Président



**Yves Laffoucrière**  
Directeur général

## DES PERSPECTIVES ÉLARGIES POUR 3F

En 2010, 3F et son actionnaire principal Solendi, ont donné une nouvelle dimension à leur collaboration. Solendi est devenu, depuis le 14 octobre 2010, l'actionnaire de référence d'Immobilière 3F qui a pris, au même moment, le contrôle des ESH de Solendi (SADIF, Est Habitat Construction, HMF en Rhône-Alpes et Azur Provence Habitat). Enfin, Immobilière 3F a acquis la majorité des parts dans le capital de l'ESH Aedificat en fin d'année. Avec ses 14 filiales, elle gère désormais près de 190 000 logements et places d'hébergement.

Au sein du nouveau groupe Solendi, 3F va pouvoir donner un nouvel essor à sa mission de loger à des prix modérés les ménages confrontés à des difficultés économiques et sociales.

Le projet d'entreprise 2006-2010 s'est achevé cette année. Il a été marqué par une croissance importante de la production. Depuis 2006, près de 22 000 logements ont été construits, soit un rythme annuel de 4 300 logements, bien supérieur à l'objectif de 3 920 logements. Garantir une qualité durable de nos constructions et maîtriser les coûts a été un pari réussi. En Île-de-France, avec trois ans d'avance sur la réglementation, tous nos bâtiments neufs qui ont fait l'objet d'une consultation de maîtrise d'œuvre bénéficient du label « Bâtiment Basse Consommation » en 2010.

Nous nous sommes très fortement engagés et impliqués dans les quartiers en renouvellement

urbain, aux côtés des collectivités locales. Aujourd'hui, les transformations profondes de ces sites sont visibles et satisfaisantes. Les objectifs prévus à fin 2014 pour les 56 projets menés par 3F sont d'ores et déjà atteints à 70 %.

La poursuite de nos investissements sur ce rythme et ce niveau de qualité, en période de restriction budgétaire, nous a conduit à adapter notre modèle économique en proposant une partie du patrimoine à la vente. Ainsi, en deux ans, plus de 1 000 logements ont été vendus aux locataires. Les fonds propres ainsi dégagés permettront de maintenir le rythme de production de logements.

Malgré un environnement difficile, auquel est confrontée une grande majorité de nos locataires, les compétences et le travail des équipes de gestion locative ont permis d'améliorer sensiblement les résultats de l'année 2010. En tenant compte du nouveau périmètre de 3F, le taux de recouvrement gagne 0,54 point et s'établit à 98,96 % et le taux de vacance s'améliore légèrement avec 1,48 % en 2010 (1,50 % en 2009).

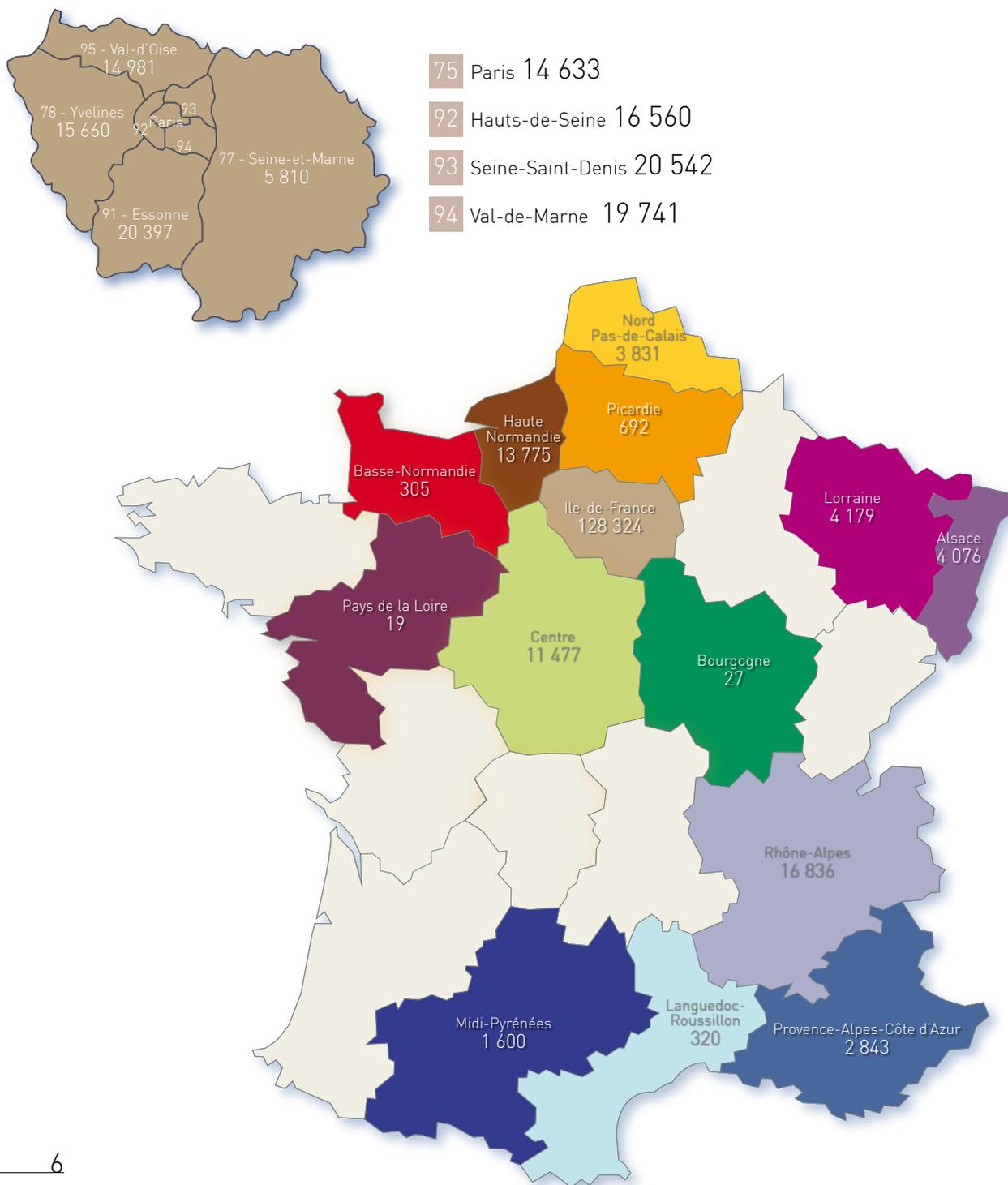
Le rapport qui suit, organisé en cinq parties, présente l'activité de 3F, l'activité de chacune des quinze Entreprises sociales pour l'habitat de 3F, les ressources et moyens du groupe, les résultats financiers consolidés et enfin les perspectives pour l'année 2011.

**Christian Baffy**

**Yves Laffoucrière**

# Le patrimoine 3F

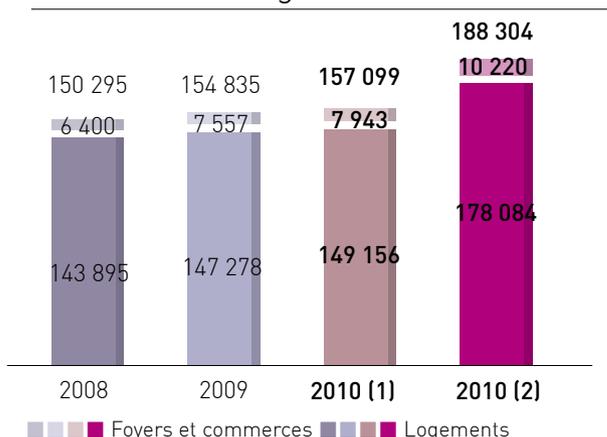
188 304 lots principaux gérés - logements, foyers, commerces  
au 31 décembre 2010



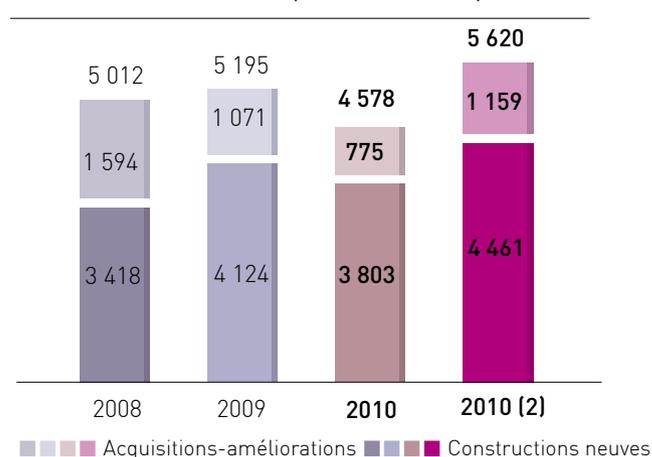
# 3F EN QUELQUES CHIFFRES

## PATRIMOINE

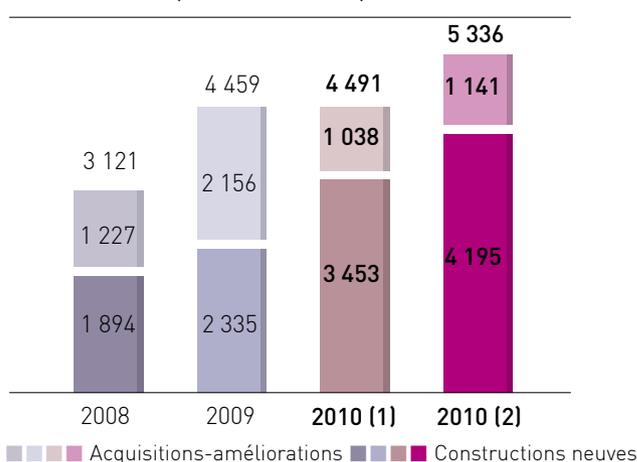
### Nombre de lots gérés



### Mises en chantier (nombre de lots)

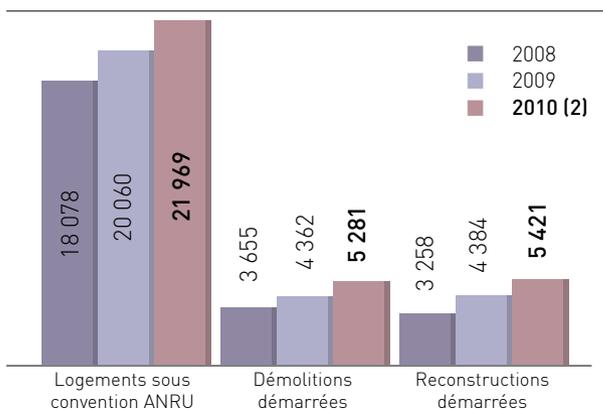


### Livraisons (nombre de lots)

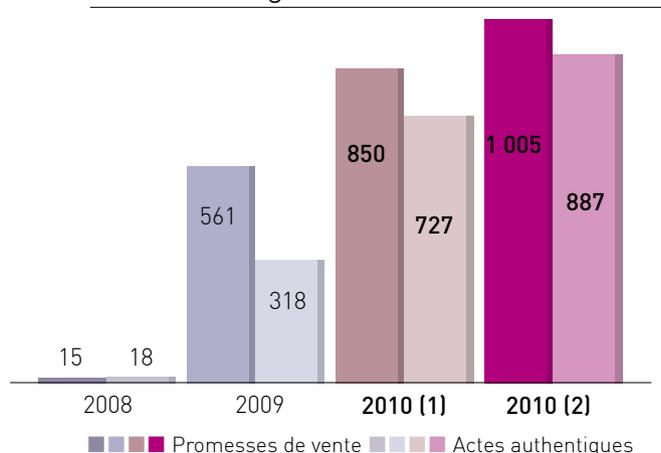


### Renouvellement urbain :

cumul des démolitions et reconstructions démarrées



### Ventes de logements



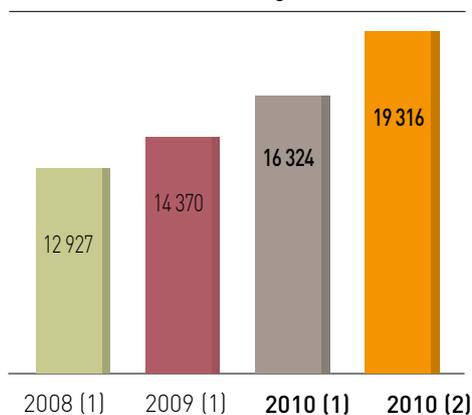
(1) 3F périmètre historique (2) 3F nouveau périmètre (15 ESH)

(3) 3F nouveau périmètre hors Aedificat

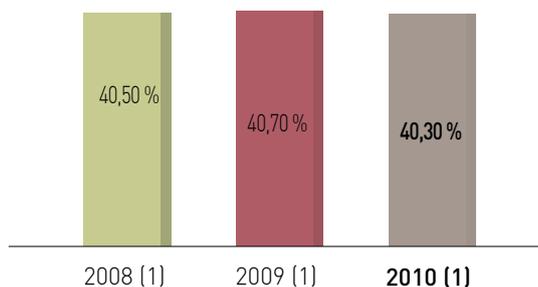
## INDICATEURS DE GESTION

### Attributions de logements

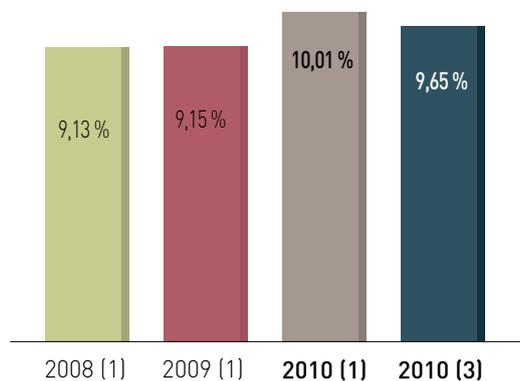
(nombre de contrats signés)



### Part des locataires du parc conventionné bénéficiant d'une aide au logement

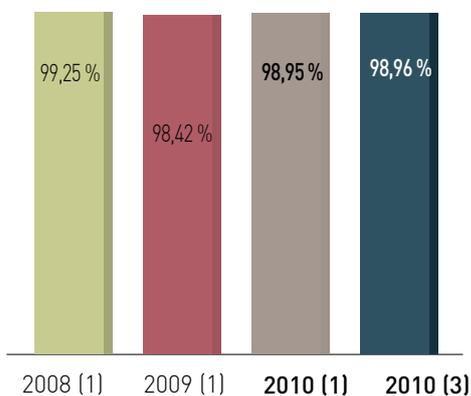


### Taux de rotation des locataires



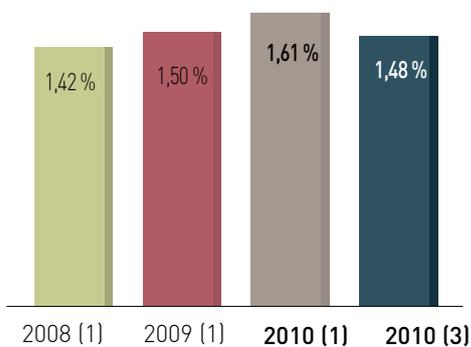
### Taux de recouvrement des loyers

(encaissements de l'année sur loyers facturés dans l'année)



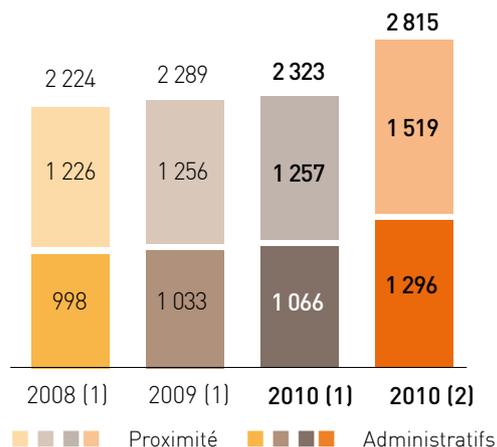
### Taux de vacance des logements

(hors vacance technique)



## RESSOURCES HUMAINES

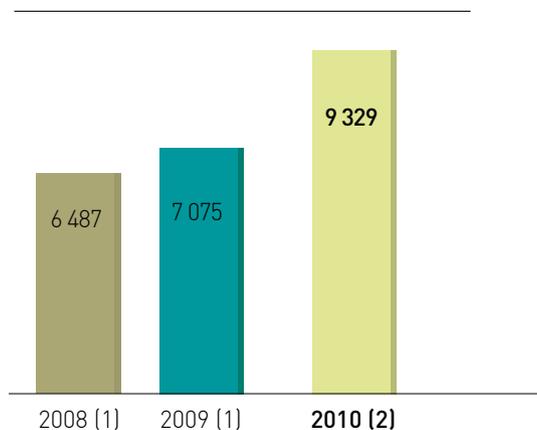
### Effectifs en CDI au 31 décembre 2010



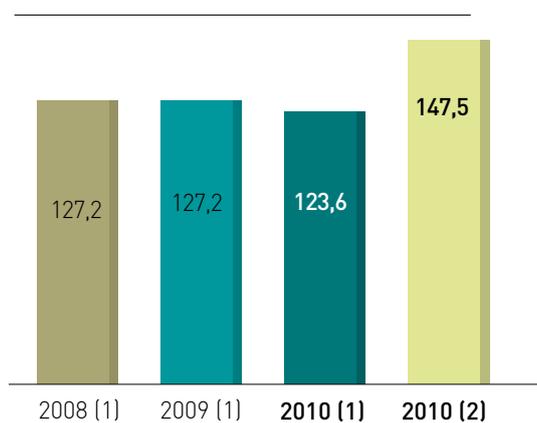
(1) 3F périmètre historique (2) 3F nouveau périmètre (15 ESH) (3) 3F nouveau périmètre hors Aedificat

## INDICATEURS FINANCIERS

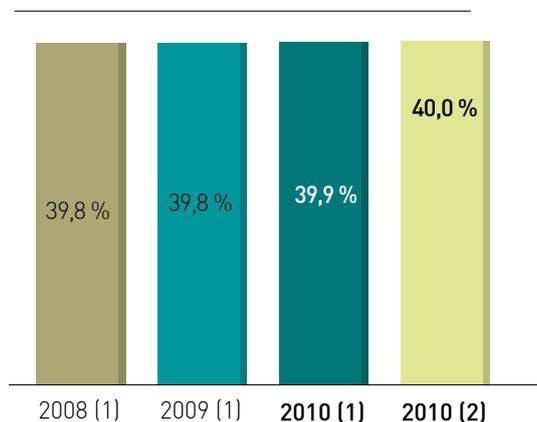
### Total du bilan (en M€)



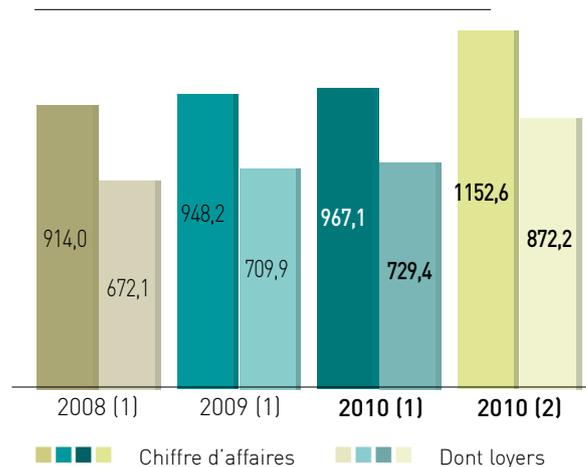
### Autofinancement net (en M€)



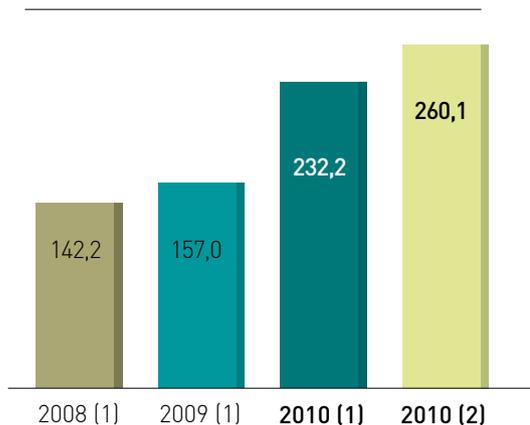
### Annuités financières rapportées aux loyers (nettes des produits financiers)



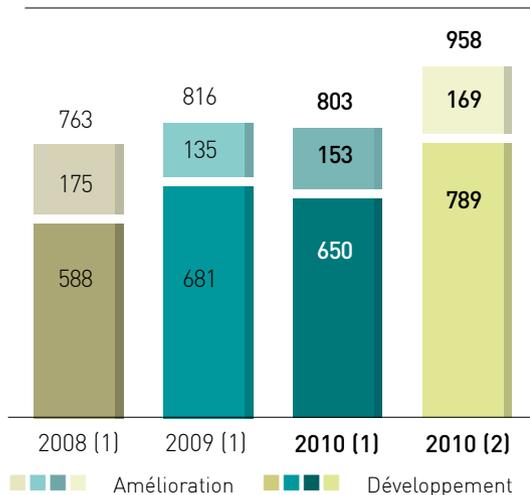
### Chiffre d'affaires (en M€)



### Résultat net (en M€)



### Montant des investissements (en M€)



(1) 3F périmètre historique (2) 3F nouveau périmètre (15 ESH) (3) 3F nouveau périmètre hors Aedificat

# Le Comité exécutif de 3F

**1** CHRISTIAN BAFFY  
Président

**2** YVES LAFFOUCRIÈRE  
Directeur général

## GÉRER ET DÉVELOPPER

---

**3** DIDIER JEANNEAU  
Directeur général adjoint, gestion du patrimoine  
d'Île-de-France

**4** PATRICE ROLAND  
Directeur général adjoint, développement  
régional

**5** MARTINE LESAGE  
Directeur général adjoint, développement  
régional

**6** BRUNO VIGEZZI  
Directeur en charge du développement

## OPTIMISER LES PERFORMANCES

---

**7** FRANÇOIS BAKONYI  
Directeur général adjoint, informatique, qualité  
et organisation, audit et gestion des risques,  
et services généraux

**8** JEAN-FRANÇOIS LAMARE  
Directeur des systèmes d'information

**9** CHRISTOPHE LHEUREUX  
Directeur délégué à la qualité et à l'organisation

## CONSTRUIRE, RÉNOVER ET RENOUVELER

---

**10** PIERRE PAULOT  
Directeur de l'architecture, de l'aménagement  
et de l'environnement

**11** YVES BOIFFIN  
Directeur technique groupe

**12** HERVÉ DE LA GIRAUDIÈRE  
Directeur de la construction Île-de-France

**13** PATRICK BRIDEY  
Directeur général adjoint, renouvellement  
urbain, politique de vente et relations  
collecteurs-opérateurs-territoires

**14** DANIEL BOURGEOIS  
Directeur technique délégué

## GÉRER LES RESSOURCES

---

**15** FRÉDÉRIQUE COLNÉ-GASCON  
Directeur financier et audit

**16** FRANÇOIS DOLEZ  
Secrétaire général groupe

**17** FRÉDÉRIC DEDIEU  
Directeur des ressources humaines groupe



Gérer et développer



Construire, rénover et renouveler



Optimiser les performances



Gérer les ressources



# 3F en régions

- 1 RÉMI CERVELLO  
Directeur général,  
Immobilière Nord-Artois
- 2 THIERRY SURE  
Directeur général,  
Immobilière Basse Seine
- 3 JEAN-MARIE ANDRÉ  
Directeur général,  
Résidences Sociales d'Île-de-France
- 4 FRÉDÉRIC MIRA  
Directeur général,  
La Résidence Urbaine de France
- 5 MICHEL CORBIÈRE  
Directeur général,  
Aedificat
- 6 SIMON DROUX  
Directeur général,  
Est Habitat Construction
- 7 CARLOS SAHUN  
Directeur général,  
Immobilière 3F Alsace
- 8 THIERRY FOURNIGUET  
Directeur général,  
Immobilière Val de Loire
- 9 BENOÎT MARTIN  
Directeur général,  
S.A. Jacques Gabriel
- 10 GUILLAUME HAMELIN  
Directeur général,  
HMF en Rhône-Alpes
- 11 BRUNO ROUSSEAU  
Directeur général,  
Immobilière Rhône-Alpes
- 12 LUC LAVENTURE  
Directeur général,  
Immobilière Midi-Pyrénées  
Société Anonyme de la Vallée du Thoré
- 13 JEAN-PIERRE SAUTAREL  
Directeur général,  
Azur Provence Habitat



# L'activité de 3F en 2010



De gauche à droite : S.A. J. Gabriel, Saint-Aignan-sur-Cher (41)- Arch. : Sté d'architecture Boite / IRA, Florence Cruchet, employée d'immeuble à Villefontaine (38) / EHC, Woippy (57) - Arch. : Cabinet AAG / Aedificat, Mimoun Baghdadi, chargé d'opérations

L'ENVIRONNEMENT	14
LES PRINCIPAUX INDICATEURS	20

## ■ ■ ■ L'environnement

L'année 2010 a été riche en événements pour 3F. Outre les évolutions qui ont marqué l'ensemble du secteur du logement social, le groupe a vu son périmètre et sa position évoluer.

### LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

Les restrictions budgétaires ont conduit l'État à prendre différentes mesures qui ne favorisent pas la construction de logements sociaux.

#### La baisse des aides publiques à la construction

Pour 2010, les subventions de l'État à la construction ont été réduites pour les PLUS et modulées pour les PLAI selon les zones de tension du marché immobilier. La diminution du mon-



I3F, Clichy-sous-Bois (93) - Arch. : Atelier Tarabusi

tant unitaire des subventions PLUS d'une année sur l'autre atteint 60 % pour s'établir en moyenne à 1 000 euros par logement.

### La signature des conventions d'utilité sociale reportée

Le 24 février 2010, 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 pour les six prochaines années, la politique de vente de logements et l'implication dans le renouvellement urbain.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, les sociétés de 3F (hors RSIF et CLARM) ont transmis avant le 30 juin 2010, au Préfet

du département de leur siège, un projet de convention d'utilité sociale préalablement adopté par leur conseil d'administration.

Mais un projet de taxation des ressources des organismes produisant et gérant des logements sociaux a entraîné le report de la date limite de signature des conventions d'utilité sociale du 31 décembre 2010 au 30 juin 2011.

### L'accès au logement social évolue

Le décret 2010-431 du 29 avril 2010 a mis en place au 1<sup>er</sup> octobre 2010, le « formulaire unique d'enregistrement » pour tous les demandeurs de logement locatif social dans le but de simplifier leurs démarches et d'harmoniser les pratiques. Ainsi, l'ensemble des acteurs de la chaîne, l'État, les organismes HLM, les communes ou encore les collecteurs d'Action Logement, se partagent toutes les informations relatives

à un demandeur. Le décret prévoit en outre la mise en place d'un nouveau système de gestion des demandes d'ici avril 2011.

### Le taux du Livret A remonte

La reprise de l'inflation a entraîné le relèvement du taux du Livret A à 1,75 % à compter du 1<sup>er</sup> août 2010. Sa rémunération était de 1,25 % depuis un an. Il s'en suivra pour 2011 un alourdissement des annuités de remboursement des emprunts.

### La loi portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle 2

Votée le 12 juillet 2010, la loi Grenelle 2 correspond à la mise en application d'une partie du Grenelle 1. 3F, soucieux de construire des bâtiments durables et respectueux de l'environnement propose, avec trois ans d'avance sur la réglementation, des bâtiments économes et performants, bénéficiant du label BBC pour les opérations neuves et de l'étiquette C pour les immeubles réhabilités.

### Les élections des représentants des locataires

Le renouvellement des représentants des locataires dans les conseils d'administration a eu lieu en novembre et décembre 2010. Il n'y a pas de modification sensible de la répartition des élus entre les grandes associations de locataires. Il convient de noter que des représentants ont été élus dans toutes les sociétés de 3F, ce qui n'était pas le cas auparavant. Le taux de participation a atteint près de 20 %.

## 3F DEVIENT LE PREMIER BAILLEUR SOCIAL FRANÇAIS

### Rapprochement entre Solendi et Immobilière 3F pour créer un groupe de référence au sein d'Action Logement

L'amélioration de l'efficacité du logement social voulue par les pouvoirs publics et l'importance pour Action Logement de s'inscrire dans cette démarche

ont conduit les partenaires sociaux à souhaiter la création de véritables groupes immobiliers autour des Comités Interprofessionnels du Logement (CIL). C'est dans cette optique qu'a été construit ce projet au sein de Solendi, leader dans ses deux métiers complémentaires que sont :

- l'offre de logements et de services aux entreprises et aux salariés pour Solendi.
- La production et la gestion de logements à loyers accessibles et de solutions d'hébergement pour 3F.

### Le groupe Solendi : un acteur majeur au service des salariés des entreprises et des territoires

#### ■ Ce projet stratégique comprend deux aspects :

- une prise de participation majoritaire de Solendi dans le capital d'Immobilière 3F avec un renforcement de son rôle dans la gouvernance et un apport de fonds propres.
- L'intégration des ESH de Solendi à Immobilière 3F qui est ainsi devenue l'actionnaire majoritaire des filiales opérationnelles. Cette opération, approuvée par l'assemblée générale extraordinaire du 14 octobre 2010, s'est effectuée à la faveur d'une augmentation de capital d'Immobilière 3F d'un montant de 49,8 M€, prime d'apport comprise, souscrite par Solendi. Le capital social d'Immobilière 3F s'élève désormais à 93 M€ et est détenu à 73 % par Solendi.

Les quatre ESH de Solendi apportées à Immobilière 3F sont : SADIF en Île-de-France, Est Habitat Construction en Lorraine, Habitations Modernes et Familiales en Rhône-Alpes, Azur Provence Habitat en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui gèrent 27 000 logements au total. La SADIF fera l'objet d'une fusion-absorption avec Immobilière 3F en juin 2011.

#### ■ Développement des synergies entre les deux pôles d'activités du groupe :

- le pôle Logements & Services s'appuiera sur la large couverture territoriale du pôle immobilier social autour de 3F pour développer ses activités au service des salariés des entreprises.
- Le pôle immobilier social 3F bénéficiera de la

connaissance, par le pôle Logements & Services, des besoins des salariés des entreprises pour rendre sa stratégie de développement encore plus pertinente.

### ■ L'ancrage territorial

Le projet a pour ambition d'apporter les savoir-faire, les moyens humains et financiers d'un grand groupe national pour favoriser le logement ou l'hébergement des salariés des entreprises.

Il a accru ses capacités d'intervention dans les deux premières régions économiques françaises, l'Île-de-France et Rhône-Alpes où il se place désormais au premier et deuxième rang des ESH. Il entend se développer partout où l'offre sociale est insuffisante pour satisfaire les attentes des salariés, des entreprises et des collectivités locales. 3F est maintenant présent en Lorraine avec un parc de 5 600 logements, sur l'arc méditerranéen avec 3 000 logements entre Perpignan et Nice et sur l'arc atlantique où Immobilière 3F détient déjà 19 logements et projette d'amplifier son développement dans les départements de Charente-Maritime, Loire-Atlantique, Maine-et-Loire et Morbihan où il livrera près de 400 logements en 2011.

Il s'appuie sur les 17 agences de Solendi et les 14 filiales d'Immobilière 3F bien ancrées dans le tissu économique et social local.

### La prise de participation majoritaire dans le capital d'Aedificat

L'ESH Aedificat est venue s'ajouter à l'élargissement du groupe. Immobilière 3F a acquis le 22 décembre 2010 auprès de la société Cilgère une participation majoritaire de 94,8 % dans son capital. Aedificat gère près de 4 600 logements en région parisienne, principalement dans les départements de l'Essonne, des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis.

### 3F aujourd'hui : 14 ESH regroupées autour de la société mère Immobilière 3F



### 3F, acteur majeur de Solendi-Action Logement

- 15 ESH
- 188 000 logements
- 2 800 collaborateurs
- Premier constructeur de logements sociaux de l'hexagone avec une capacité annuelle de production de près de 6 000 logements.
- Premier rang des ESH en Île-de-France et deuxième rang en Rhône-Alpes.
- De nouvelles implantations en Lorraine, dans l'arc atlantique et dans l'arc méditerranéen en Provence-Alpes-Côte d'Azur et en Languedoc-Roussillon.

### Immobilière 3F est majoritaire dans le capital des filiales

■ Aedificat	94,77 %
■ La Résidence Urbaine de France	56,61 %
■ Résidences Sociales d'Île-de-France	65,96 %
■ Immobilière Nord-Artois	99,61 %
■ Immobilière Basse Seine	57,08 %
■ Immobilière 3F Alsace	55,31 %
■ Immobilière Val de Loire	53,28 %
■ S. A. Jacques Gabriel	64,40 %
■ Immobilière Rhône-Alpes	~100 %
■ Immobilière Midi-Pyrénées – S. A. de la Vallée du Thoré	60,80 %
■ SADIF	79,75 %
SADIF est majoritaire dans le capital des filiales :	
• Est Habitat Construction	99,98 %
• Habitations Modernes et Familiales en Rhône-Alpes	91,66 %
• Azur Provence Habitat	92,69 %

## LE BILAN DU PROJET D'ENTREPRISE 2006-2010

Fin 2005, dans un contexte marqué par un important déficit de logements sociaux et le lancement du programme de renouvellement urbain, 3F s'est doté d'un projet d'entreprise pour la période 2006 – 2010. Quatre axes stratégiques ont été définis :

- relancer la production de logements.
- Mettre en œuvre les opérations de renouvellement urbain.
- Renforcer l'excellence de la gestion.
- Développer la couverture territoriale.

Un cinquième objectif a été ajouté en 2009 :

- mettre en œuvre la politique de vente de logements aux locataires.

### ■ La production s'est renforcée en quantité et en qualité.

- Près de 22 000 logements mis en chantier depuis 2006, soit 4 300 logements par an pour un objectif initial de 19 600 logements.

- Plus de 15 000 logements livrés en cinq ans.

– En 2010, label BBC pour toutes les opérations neuves d'Île-de-France ayant fait l'objet d'une consultation de maîtrise d'œuvre et dont les honoraires sont supérieurs à 193 000 euros.

- Lancement en 2009 du premier bâtiment « énergie zéro » à Brétigny-sur-Orge.

### ■ La préoccupation de la prise en charge des publics les plus fragiles a conduit à :

– la création de la filiale Résidences Sociales d'Île-de-France en 2007 qui gère aujourd'hui 11 000 places d'hébergement.

– Des opérations emblématiques, notamment la rénovation entre 2006 et 2009 du Palais de la Femme (Paris 19<sup>ème</sup>).

### ■ Le bailleur le plus engagé dans le renouvellement urbain :

- 54 projets, dont 39 en région parisienne, 25 000 logements concernés représentant un coût total de travaux de 1,6 milliard d'euros, dont 1,1 milliard à la charge de 3F.

– 70 % des objectifs programmés à fin 2014 déjà atteints.

– Le renouvellement urbain s'est révélé un champ d'innovation : première opération en conception-réalisation lancée à Bondy en 2009 ; deux opérations en accession à la propriété mises en chantier à Bondy et Garges-lès-Gonesse ; livraison du premier bâtiment BBC à Garges-lès-Gonesse en 2009.

– Publication en janvier 2010 du livre « Le défi du renouvellement urbain » présentant le programme de renouvellement urbain mené par 3F.

### ■ Des efforts importants en matière de gestion et d'entretien du patrimoine pour assurer une plus grande satisfaction des locataires.

– La création d'une direction technique groupe en 2008 pour concevoir et diffuser la politique technique.

– 150 M€ par an pour les travaux d'amélioration du patrimoine et 40 M€ pour les travaux de gros entretien et les gros travaux, soit 25 % des loyers consolidés.

– Le niveau C de performance énergétique visé dans les réhabilitations (82 % des logements engagés en 2010).

– Cinq engagements qualité en matière d'accueil des nouveaux locataires, d'entretien et d'amélioration du cadre de vie, de gestion de la relation client, de participation des habitants et de départ des locataires : une satisfaction globale de 91 % en 2010.

– La relation client améliorée avec :

- le service clientèle dans toutes les sociétés depuis 2010 qui permet d'assurer une plus grande réactivité au traitement des demandes des clients.

- L'adaptation de la politique d'attribution aux évolutions décidées par l'État et aux attentes des locataires en matière de mobilité : 800 attributions de logements réalisées au titre du droit au logement opposable (DALO) et plus de 4 000 changements de logement sur un total de 71 000 attributions sur cinq ans.

- La mise en place de services sur internet à destination de publics différents : les réservataires en 2007, les locataires en 2009 pour les aider dans leurs démarches, les demandeurs de logements avec la « Bourse aux logements » et les candidats à l'accession avec un « Espace propriétaires » créé en 2010.

### ■ L'élargissement de la couverture territoriale :

– le patrimoine des filiales régionales a augmenté de 11 % entre 2006 et 2010, soit 2,2 % par an.

– L'implantation en région Centre élargie avec la prise de participation dans le capital de la S. A. Jacques Gabriel.

– La filialisation de l'agence d'Alsace en 2008.

– L'implantation en Languedoc-Roussillon (318 logements à Perpignan, Béziers et Lodève) et dans le Grand Ouest (19 logements à Nantes).

– En outre, l'intégration de nouvelles ESH (27 000 logements) a permis de renforcer notre implantation en Île-de-France, Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte d'Azur et d'être désormais présents en Lorraine.

### ■ La vente de logements :

– une réponse à l'aspiration des locataires pour devenir propriétaire et un modèle économique qui permet de poursuivre les efforts de construction en dégageant des fonds propres.

– Plus de 1 000 logements vendus en deux ans, 318 en 2009 et 727 en 2010.

### ■ 3F a fait évoluer son organisation pour s'adapter à la croissance de l'activité :

– un plan de formation et de mobilité du personnel, notamment de proximité.

– Un dialogue social dynamique qui a donné lieu à dix accords importants.

– Le développement de tableaux de bord financiers, de missions d'audit et d'une charte qualité.

– 140 projets au plan informatique 2006-2010.

– Création d'une fonction achats en 2006 et d'un département Qualité et Organisation en 2007 pour accompagner les équipes.

## Les principaux indicateurs

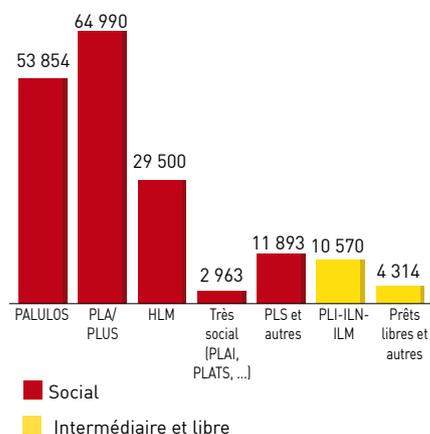
Cinq nouvelles sociétés ont été intégrées par 3F qui constitue au 31 décembre 2010, un ensemble de 15 ESH. Les résultats de l'activité de l'année 2010, présentés dans ce point, sont les résultats consolidés de l'ensemble des 15 sociétés.

### PLUS DE 188 000 LOTS GÉRÉS OU PROPRIÉTÉ DE 3F

Avec l'intégration du patrimoine des filiales de Solendi et d'Aedificat, le patrimoine géré à fin 2010 a augmenté de 21 % par rapport à 2009 (154 835 lots) pour s'établir à 188 304 lots répartis en 178 084 logements, 8 467 équivalents logements dans des foyers et 1 753 commerces. Ces chiffres incluent les logements gérés pour le compte de tiers, en particulier dans les sociétés HMF en Rhône-Alpes et Azur Provence Habitat.

La répartition géographique du patrimoine a évolué avec l'intégration des nouvelles sociétés. La part du parc francilien représente deux-tiers du patrimoine fin 2010 (73 % fin 2009). La part des logements conventionnés (92 %) témoigne de la vocation sociale de 3F.

#### Répartition des 178 084 logements au 31 décembre 2010 par type de financement



	Logements	Equivalents logements dans des foyers*	Commerces	Lots gérés au 31/12/2010
Immobilière 3F	103 972	2 781	1 023	107 776
SADIF	8 318	167	137	8 622
Aedificat	4 557	118	36	4 711
La Résidence Urbaine de France	4 858	73	3	4 934
Résidences Sociales d'Île-de-France		2 818	2	2 820
Immobilière Nord-Artois	4 314		22	4 336
Immobilière Basse Seine	13 442	471	167	14 080
Est Habitat Construction	3 201	1 276	14	4 491
Immobilière 3F Alsace	3 713		38	3 751
Immobilière Val de Loire	5 836	110	18	5 964
SA Jacques Gabriel	5 348	89	76	5 513
Habitations Modernes et Familiales en Rhône-Alpes	10 543	420	90	11 053
Immobilière Rhône-Alpes	6 181	64	80	6 325
Immobilière Midi-Pyrénées-SA de la Vallée du Thoré	1 492	80	28	1 600
Azur Provence Habitat	2 309		19	2 328
<b>Total 3F</b>	<b>178 084</b>	<b>8 467</b>	<b>1 753</b>	<b>188 304</b>

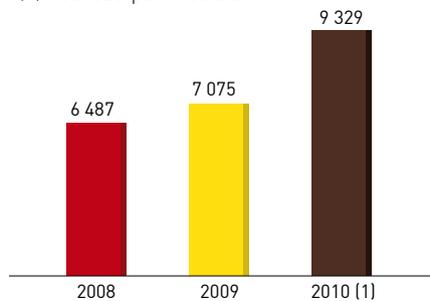
\* Selon les règles d'équivalence de la profession en fonction de la typologie des foyers

## LE TOTAL DU BILAN DE 3F REPRÉSENTE 9 328,6 M€

Le bilan net consolidé de 3F s'élève à 9 328,6 M€ au 31 décembre 2010. Il s'établissait à 7 075 M€ en 2009 pour le périmètre historique de 3F.

### Total du bilan (M€)

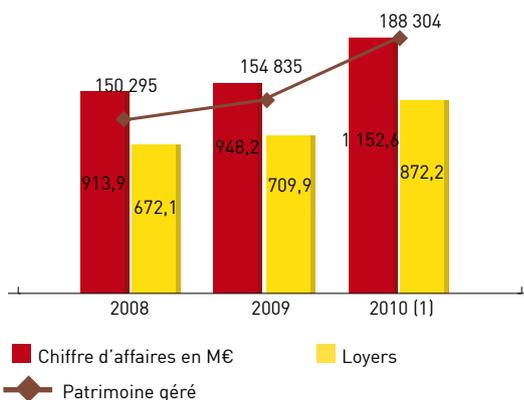
(1) nouveau périmètre 3F



## LE CHIFFRE D'AFFAIRES S'ÉLÈVE À 1 152,6 M€

Le chiffre d'affaires cumulé en année pleine 2010 prend en compte le total des loyers, des charges locatives, des ventes et des prestations de service des 15 sociétés de 3F. La part des loyers représente 872,2 M€, en hausse de 22 %. Le solde est principalement constitué des charges locatives.

### Evolution du chiffre d'affaires, des loyers et du patrimoine (1) nouveau périmètre 3F



72 % du chiffre d'affaires est réalisé en Île-de-France (75 % en 2009).

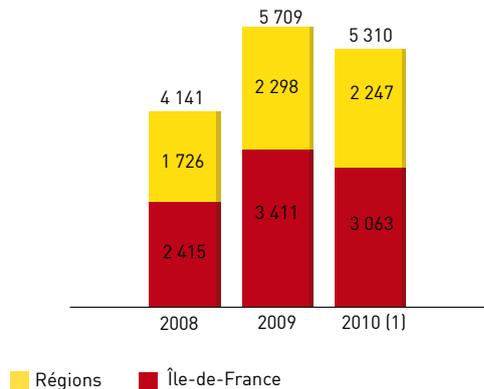
## L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT

### Les engagements fonciers conservent un bon niveau

L'ensemble des sociétés 3F a engagé 5 310 logements en 2010. Après les excellents résultats de 2009 (5 709 logements) obtenus grâce au plan de relance de la production et d'importants rachats de patrimoine, les engagements fonciers affichent un niveau inférieur cette année. A périmètre constant, ils ont porté sur 4 519 logements en 2010.

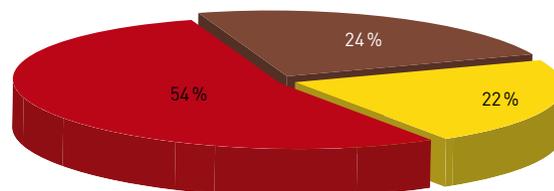
### Les engagements fonciers

(1) nouveau périmètre 3F



■ Régions ■ Île-de-France

### Répartition des engagements fonciers 2010 par nature d'investissement



■ NF : construction neuve  
 ■ AA : acquisitions-améliorations  
 ■ VEFA : vente en l'état futur d'achèvement

La part de la construction neuve représente plus de la moitié des opérations (54 %), celle des opérations en VEFA a diminué de 3 points (24 %). Les rachats de patrimoine, moins importants qu'en 2009, concernent toutefois 1 176 logements (22 %). Quatre rachats importants ont été réalisés : à Paris 13<sup>ème</sup> rue Cantagrel (239 logements), à Bobigny (159 logements), à Embrun dans les Hautes-Alpes (308 logements) et à Angers en Maine-et-Loire (220 logements).

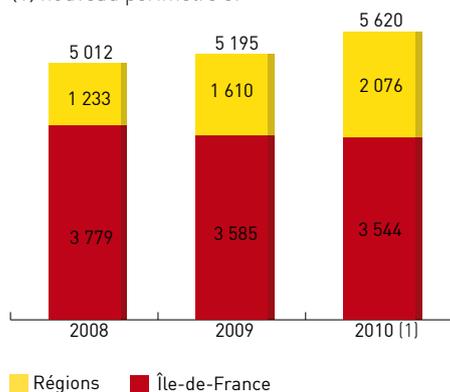
### Les mises en chantier représentent 3,2 % du patrimoine géré

Les mises en chantier ont représenté 5 620 logements en 2010. À périmètre constant, elles ont concerné 4 078 logements. La production intègre 60 logements en accession sociale lancés par la CLARM, filiale dédiée à l'accession sociale.

Les investissements de 3F relatifs au développement ont représenté 789,4 M€ en 2010 (680,9 M€ en 2009 pour le périmètre historique).

#### Les mises en chantier

(1) nouveau périmètre 3F



### Les investissements dans le parc existant

Les dépenses d'amélioration et de gros entretien se sont élevées à 216,8 M€ (174,2 M€ en 2009) et représentent 25 % des loyers consolidés (24 % en 2009). Elles se répartissent en travaux d'amélioration pour 168,7 M€ (134,8 M€ en 2009) et travaux de gros entretien et garanties totales pour 48,1 M€ (39,5 M€ en 2009).

3F a poursuivi son action en faveur des personnes à mobilité réduite. Après 352 logements adaptés en 2009, les sociétés historiques de 3F ont réalisé des travaux dans 383 logements en 2010 pour un montant de 1,4 M€.

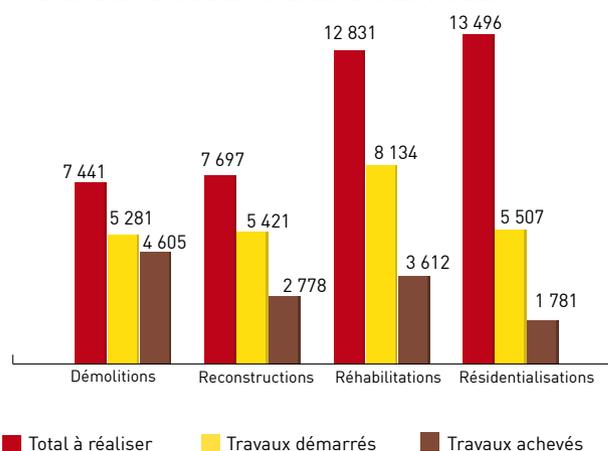
## UNE NOUVELLE ÉTAPE POUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN

3F est engagé dans 56 projets de renouvellement urbain (39 en Île-de-France et 17 en régions) qui impactent près de 25 000 logements. Deux nouveaux programmes initiés par la société HMF sont venus s'ajouter à ce vaste chantier en 2010.

Une nouvelle étape a été franchie cette année dans la mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine. Les premières conventions arrivent à échéance et les sites concernés bénéficient à présent d'une transformation profonde et visible. Dans le même temps, trois nouvelles conventions ANRU ont été signées.

Fin 2010, plus des deux tiers du programme étaient engagés : 71 % des démolitions, 71 % des reconstructions, 63 % des réhabilitations et 41 % des résidentialisations.

#### Renouvellement urbain : avancement des travaux



Le coût total de ces opérations s'élève à 1 733 M€ financés à hauteur de 33 % par des subventions et de 13 % par des fonds propres.

## LA POLITIQUE DE VENTE INSCRITE DANS LA STRATÉGIE GLOBALE DU GROUPE

La politique de vente répond aux attentes de nombreux ménages désireux de se constituer un patrimoine tout en conservant 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.

Les plus-values de cession viennent renforcer notre capacité d'investissement. Elles sont réinvesties et permettent de développer une nouvelle offre de logements sociaux, de financer les opérations de réhabilitation du parc existant et de poursuivre la longue série des interventions en renouvellement urbain.

Malgré un contexte économique et social difficile, la politique de vente a obtenu des résultats convaincants en 2010 avec 1 005 promesses de vente signées qui ont donné lieu à la signature de 887 actes authentiques.

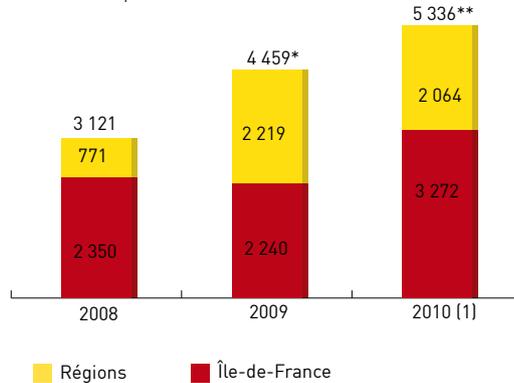
Les acquéreurs ont acheté leur logement au prix moyen de 135 000 € en Île-de-France et de 104 000 € en province.

## LES INDICATEURS DE GESTION

5 336 logements entrés en gestion en 2010, soit près de 3,6 % du parc au 1<sup>er</sup> janvier 2010

En 2010, 5 336 logements ont été intégrés au patrimoine de 3F, en hausse de 20 % par rapport à 2009. La production de logements neufs contribue pour 79 % à ces résultats et l'activité en Île-de-France a représenté 61 %.

**Les entrées en gestion patrimoniale**  
(1) nouveau périmètre 3F

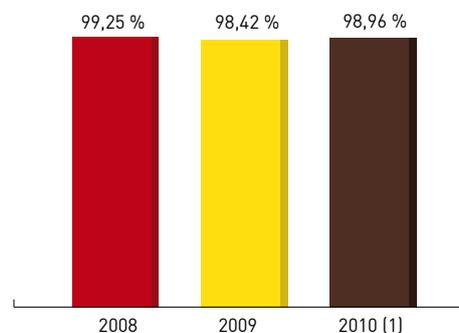


Dont logements rachetés :  
\* 681 par I3F Alsace et 304 par I3F en Languedoc-Roussillon et 490 à Saint-Maur-des-Fossés  
\*\* 308 par IRA dans les Hautes-Alpes

## Le taux de recouvrement gagne 0,54 point

Dans un contexte économique et social qui est resté déprimé, les actions menées par les équipes ont permis de relever le taux de recouvrement à 98,96 %.

**Le taux de recouvrement**  
(1) nouveau périmètre 3F hors Aedificat

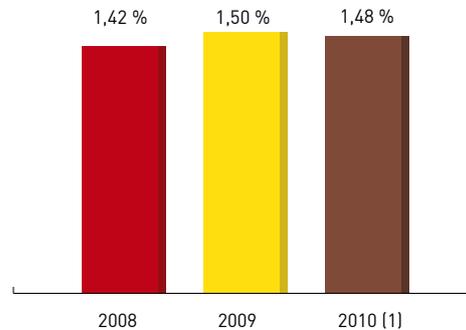


## La vacance des logements et la rotation des locataires

La vacance des logements a légèrement diminué pour s'établir à 1,48 % fin 2010. En revanche, le taux de rotation a augmenté pour s'établir à 9,65 % fin 2010.

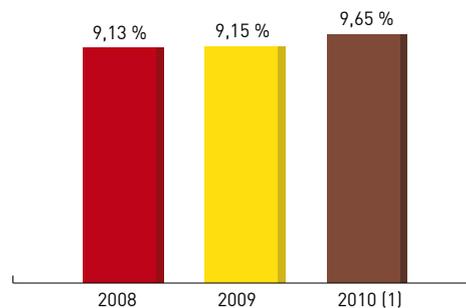
### Le taux de vacance

(1) nouveau périmètre 3F hors Aedificat



### Le taux de rotation des logements

(1) nouveau périmètre 3F hors Aedificat



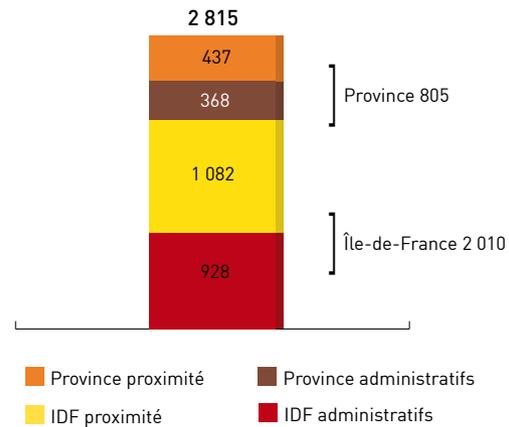
## LES COÛTS DE GESTION 3F

Les coûts de gestion pour l'année 2010 ont été établis uniquement sur le nouveau périmètre de 3F.

### Les coûts de gestion du groupe

Dans son nouveau périmètre, 3F emploie 2 815 collaborateurs en contrat à durée indéterminée au 31 décembre 2010, en augmentation de 23 % par rapport à 2009. Immobilière 3F compte 1 720 salariés, La Résidence Urbaine de France 63 salariés, Résidences Sociales d'Île-de-France 11 salariés, SADIF 130 salariés, Aedificat 86 salariés et les dix filiales de province totalisent 805 salariés.

### Effectifs en CDI au 31 décembre 2010



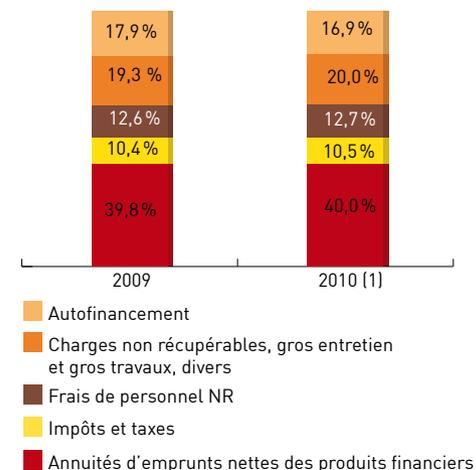
Les frais de personnel non récupérables, qui comprennent les salaires du personnel administratif et la part non récupérable du salaire des gardiens, ont représenté 594 € au lot géré en 2010 (584 € en 2009 pour le périmètre historique de 3F).

Les charges non récupérables totales se sont élevées à 122 M€ en 2010, soit 650 € au lot (595 € en 2009).

Les impôts et taxes s'établissent à 91,2 M€ en 2010 et représentent 490 € au lot (476 € en 2009 sur le périmètre historique 3F). L'augmentation de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) est sensible (3,1 % en moyenne en région parisienne).

### Emploi des loyers

(1) nouveau périmètre 3F



Le montant des loyers s'élève à 872,2 millions d'euros. Ils sont employés au remboursement des annuités d'emprunts pour 40 %, aux charges non récupérables, aux travaux, à l'entretien et autres pour 20 %, aux frais de personnel pour 12,7 % et aux impôts et taxes pour 10,5 %. La part des remboursements d'emprunts est restée stable par rapport à 2009.

Entre 2009 et 2010, l'augmentation des charges non récupérables, du gros entretien et garanties totales et divers est la principale explication de la baisse de 0,7 point de la part de l'autofinancement qui représente 16,9 % des loyers en 2010.

### Les charges récupérables

Les charges récupérables régularisées en 2010 au titre de la période 2009 ont représenté pour 3F (péri-mètre historique) un montant moyen de 1 571 € par an et par logement, soit 24,4 € par an et par m<sup>2</sup> habitable. Ce montant est variable selon la typologie des programmes (1 660 € et 26,4 € en moyenne pour les logements collectifs, 1 232 € et 18,8 € pour les loge-

ments individuels) et la localisation (1 720 € et 27,5 € en Île-de-France et 1 143 € et 16,4 € en Province).

Ces charges sont en diminution de 4,5 % et se répartissent en :

- prestations (entretien, nettoyage, espaces verts, ascenseurs...) pour 41 %,
- charges de chauffage pour 34 %,
- charges d'eau pour 25 %.

En particulier, les charges de chauffage ont diminué de 7,9 % en fonction du nombre de jours de chauffe en 2009, d'une forte baisse du tarif des réseaux urbains de chaleur et de l'effet en année pleine de la remise en concurrence d'un contrat d'exploitation sur une partie du parc. Cette baisse est intervenue malgré l'augmentation du tarif du gaz (+4,7 % sur la période de chauffe) qui concerne la majorité des logements du parc. En outre, ont également diminué, notamment suite à la renégociation de contrats, les charges de prestations (-4,9 %), l'entretien des espaces verts (-12,3 %) et l'entretien des équipements collectifs (-41,4 %).

# L'activité d'Immobilière 3F et de ses filiales



© 3F / F. Miette



© 3F / C. Basch



© 3F / A. Périer



© 3F / M. Perreau - Caléme

De gauche à droite : INA, Carvin (62) – Arch. : Atelier BLM / S.A. J. Gabriel, Serap Filiz, assistante technique / HMF, Tassin-la-demi-Lune (69) – Arch. : AKTIS Architectes / IVL, Marie-José Popineau, chef de projet, Céline Roucheray, assistante technique, Patrick Malnoue, cadre technique et Sabine Refait, chef de projet

IMMOBILIÈRE 3F	26
SADIF	29
AEDIFICAT	30
LA RÉSIDENCE URBAINE DE FRANCE	31
RÉSIDENCES SOCIALES D'ÎLE-DE-FRANCE	32
IMMOBILIÈRE NORD-ARTOIS	33
IMMOBILIÈRE BASSE SEINE	34
EST HABITAT CONSTRUCTION	35
IMMOBILIÈRE 3F ALSACE	36
IMMOBILIÈRE VAL DE LOIRE	37
S.A. JACQUES GABRIEL	38
IMMOBILIÈRE RHÔNE-ALPES	39
HABITATIONS MODERNES ET FAMILIALES (HMF) EN RHÔNE-ALPES	40
IMMOBILIÈRE MIDI-PYRÉNÉES - S.A. DE LA VALLÉE DU THORÉ	41
AZUR PROVENCE HABITAT	42

## Immobilière 3F

Patrimoine au 31 décembre 2010 : 107 776 lots dont 103 972 logements, à Paris (11 561 logements), dans les départements des Yvelines (14 021 logements), de l'Essonne (18 152 logements), des Hauts-de-Seine (13 747 logements), de Seine-Saint-Denis (15 046 logements), du Val-de-Marne (17 514 logements), du Val-d'Oise (13 396 logements), de l'Hérault (44 logements), de Loire-Atlantique (19 logements), de l'Oise (187 logements), des Pyrénées-Orientales (274 logements) et du Haut-Rhin (11 logements, non encore transférés à Immobilière 3F Alsace).



© 3F/DR

IVL, La Riche (37) – VEFA Sully Promotion

- Effectif administratif : 812
- Personnel de proximité : 908
- 2 633 logements mis en chantier
- 2 791 logements entrés en gestion
- 452 ventes réalisées sur 4 800 logements mis en vente
- Taux de recouvrement : 99,03 %
- Taux de vacance des logements : 0,97 %
- Taux de rotation : 8,60 %
- 36,3 % des locataires du parc conventionné perçoivent une aide au logement
- Chiffre d'affaires : 707,5 M€
- Loyers : 518,1 M€
- Autofinancement net : 100,6 M€, soit 19,4 % des loyers
- Résultat net : 193 M€
- Annuités financières rapportées aux loyers : 36,9 %
- 530,80 M€ d'investissements, dont :
  - 414,30 M€ relatifs au développement
  - 116,5 M€ relatifs à l'amélioration du patrimoine,
- 9 257 logements attribués, dont 1 093 mutations.

## UN PARC DE PRÈS DE 104 000 LOGEMENTS

Immobilière 3F intervient principalement en Île-de-France (hors la Seine-et-Marne qui est gérée par la filiale La Résidence Urbaine de France) et dans l'Oise. Ses deux agences de province Languedoc-Roussillon et Grand Ouest gèrent un parc de 337 logements.

## 3 508 LOGEMENTS MIS EN CHANTIER EN 2010

L'activité de développement est restée soutenue en 2010 avec 2 918 logements ayant fait l'objet d'une promesse de vente. La production mise en chantier a concerné 3 508 logements. Sur la période du projet d'entreprise 2006–2010 qui a mis en avant la relance de la production, ce sont plus de 15 500 logements

qui ont été mis en chantier, soit plus de 3 100 logements en moyenne par an. La production 2010 a été marquée par la diversité des projets mêlant notamment logements locatifs sociaux et résidences thématiques, utilisant des procédés de construction innovants ou encore exploitant des emprises foncières publiques inutilisées. Enfin, la volonté de produire de l'habitat de qualité dans le respect de l'environnement s'est confirmée, puisque la totalité des projets ayant fait l'objet d'une consultation de maîtrise d'œuvre en 2010 seront labellisés BBC.

## UN NOUVEAU CAP FRANCHI DANS LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Immobilière 3F est impliquée dans 37 projets de renouvellement urbain. En 2010, elle a signée deux nouvelles conventions à Villeneuve-le-Roi et à Sevran et les premières conventions sont arrivées à échéance à Corbeil-Essonnes et à Garges-lès-Gonesse. Ce sont désormais plus des deux tiers des opérations qui sont engagées : 65 % des démolitions, 78 % des reconstructions et 77 % des réhabilitations sont démarrées ou achevées. Avec 954 logements livrés en 2010, les quartiers bénéficient désormais d'une transformation visible et les locataires d'un logement de qualité, deux nouveaux immeubles BBC ayant été livrés.

## LA GESTION LOCATIVE

Malgré la crise économique, le taux de recouvrement a retrouvé un niveau supérieur à 99 % en 2010. Le taux de rotation des locataires (8,60 %) qui a progressé de près d'un point par rapport à 2009 explique en partie la hausse du taux de vacance qui s'établit à 0,97 % en 2010 (0,83 % en 2009). Parallèlement, 9 257 attributions de logement ont été réalisées en 2010. La politique d'attribution des logements de 3F favorise la mobilité résidentielle et les demandes des

publics prioritaires conformément à la réglementation. Ainsi, 1 093 demandes de changement de logement dans le parc de 3F ont été satisfaites et 1 139 familles prioritaires ont obtenu un logement social dont 562 au titre du droit au logement opposable.

## PRÈS DE 700 LOGEMENTS VENDUS AUX LOCATAIRES EN DEUX ANS

Pour répondre aux souhaits des familles d'accéder à la propriété et renforcer sa capacité d'investissement, Immobilière 3F a mis en œuvre, en 2008, une politique de vente, arrivée à maturité en 2010. Ainsi, 540 promesses de vente ont été signées en 2010 (391 en 2009) et 452 actes authentiques (231 en 2009) ont dégagé un chiffre d'affaires de 62 M€ en 2010.

## L'ACTIVITÉ D'IMMOBILIÈRE 3F EN LANGUEDOC-ROUSSILLON ET DANS LE GRAND OUEST

Immobilière 3F, qui a compétence nationale, s'est développée en Languedoc-Roussillon et dans l'arc atlantique, territoires où les besoins en logement social ne sont pas satisfaits.

En Languedoc-Roussillon, les engagements fonciers ont concerné 146 logements dont 114 logements dans le cadre du partenariat avec l'OPH Perpignan-Roussillon. La construction de 82 logements a démarré, dont une opération de 22 logements en contrat de promotion immobilière (CPI) réalisée pour le compte de l'OPH.

L'agence Grand Ouest a signé des promesses de vente pour 304 logements, dont 220 au titre d'une acquisition de patrimoine à l'OPH d'Angers. Elle a mis en chantier 139 logements dans le cadre de contrats de VEFA et a livré une première opération de 19 logements PLS à Nantes.



Patrimoine au 31 décembre 2010 : 8 622 lots dont 8 318 logements, à Paris (1 104 logements), dans les départements de la Seine-et-Marne (315 logements), des Yvelines (450 logements), de l'Essonne (224 logements), des Hauts-de-Seine (1 407 logements), de Seine-Saint-Denis (3 440 logements), du Val-de-Marne (918 logements) et du Val-d'Oise (460 logements).

- Effectif administratif : 50
- Personnel de proximité : 80
- 257 logements mis en chantier
- 201 logements entrés en gestion
- 77 ventes réalisées sur 472 logements mis en vente
- Taux de recouvrement : 98,9 %
- Taux de vacance des logements : 0,76 %
- Taux de rotation : 6,5 %
- 36 % des locataires du parc conventionné perçoivent une aide au logement
- Chiffre d'affaires : 53,8 M€
- Loyers : 41 M€
- Autofinancement net : 6,3 M€, soit 15,4 % des loyers
- Résultat net : 10,2 M€
- Annuités financières rapportées aux loyers : 31,5 %
- 33,2 M€ d'investissements, dont :
  - 26,5 M€ relatifs au développement
  - 6,7 M€ relatifs à l'amélioration du patrimoine,
- 539 logements attribués dont 10 mutations.

## LA FUSION-ABSORPTION DU FOYER NOISÉEN PAR LA SADIF

Cette fusion, intervenue en juin 2010, a permis d'intégrer dans la SADIF le patrimoine du Foyer Noiséen de 2 724 logements situés quasi-exclusivement sur la commune de Noisy-le-Sec en Seine-Saint-Denis.

sécurisant le parcours résidentiel des accédants à la propriété, la société a vendu 77 logements, en majorité à des locataires de la société.

## LA POURSUITE DES PROJETS DE CONSTRUCTION NEUVE ET DE VENTE AUX LOCATAIRES

En 2010, la SADIF a fortement accentué son effort d'investissement de construction neuve qui est passé de 18,2 M€ en 2009 à 30,5 M€ en 2010. A fin 2010, la SADIF dispose d'un stock de logements en chantier de 537 logements soit 6,5 % de son patrimoine. Dans le même temps, dans le cadre d'une charte

## LE PROJET DE FUSION DE LA SADIF AVEC IMMOBILIÈRE 3F

Immobilier 3F est devenue l'actionnaire de référence de la SADIF en octobre 2010 suite à l'opération d'apport des titres de la SADIF détenus par Solendi. Puis, en décembre le conseil d'administration de la SADIF a donné son accord de principe à la fusion de la SADIF avec Immobilier 3F. Celle-ci devrait devenir effective en juin 2011. A cette date, la gestion du patrimoine de la SADIF sera reprise par les différentes agences départementales. Les salariés de la SADIF intégreront les équipes d'Immobilier 3F au siège et dans les agences selon les métiers exercés par chacun.

## ■ ■ ■ Aedificat

Patrimoine au 31 décembre 2010 : 4 711 lots, dont 4 557 logements à Paris (94 logements), dans les départements de Seine-et-Marne (179 logements), des Yvelines (278 logements), de l'Essonne (1 156 logements), des Hauts-de-Seine (803 logements), de Seine-Saint-Denis (1 201 logements), du Val-de-Marne (375 logements) et du Val-d'Oise (471 logements).

- Effectif administratif : 30
- Personnel de proximité : 56
- Taux de recouvrement : 98,86 %
- Taux de vacance des logements : 0,76 %
- Taux de rotation : 8,2 %
- 41,3 % des locataires du parc conventionné perçoivent une aide au logement
- Chiffre d'affaires : 33,7 M€
- Loyers : 25,2 M€
- Autofinancement net : 0,99 M€, soit 3,9 % des loyers
- Résultat net : 0,68 M€
- Annuités financières rapportés aux loyers : 53,4 %
- 3,7 M€ d'investissements, dont :
  - 0,5 M€ relatifs au développement
  - 3,2 M€ relatifs à l'amélioration du patrimoine,
- 369 logements attribués , dont 8 mutations.

### UN PATRIMOINE FRANCILIEN

Le patrimoine d'Aedificat est réparti sur l'ensemble de l'Île-de-France. Deux départements représentent plus de 50 % du parc : la Seine-Saint-Denis (26 %) et l'Essonne (25 %).

### DES INDICATEURS DE GESTION PERFORMANTS

Dans un contexte peu favorable lié à l'impact du nouveau barème de supplément de loyer et à la crise économique, le travail des équipes a permis d'améliorer le taux de recouvrement qui atteint 98,86 % en 2010 (98,17 % en 2009). Le taux de logements vacants est resté d'un niveau faible avec 0,76 %.

### L'ACTIVITÉ DE DÉVELOPPEMENT RELANÇÉE

Après un arrêt de la production neuve de plusieurs années en raison d'un autofinancement faible lié aux poids de la dette et des fonds propres insuffisants, l'activité de développement a été relancée fin 2008. En 2010, 286 logements ont été agréés par l'État et verront les premières mises en chantier en 2011. L'intensification de la prospection foncière a abouti à l'acquisition de charges foncières à hauteur de 80 logements.

# ■ ■ La Résidence Urbaine de France

Patrimoine au 31 décembre 2010 :

4 934 lots, dont 4 858 logements dans le département de Seine-et-Marne.

- Effectif administratif : 25
- Personnel de proximité : 38
- 375 logements mis en chantier
- 256 logements entrés en gestion
- 51 ventes réalisées sur 419 logements mis en vente
- Taux de recouvrement : 99,91 %
- Taux de vacance des logements : 1,04 %
- Taux de rotation : 9,83 %
- 37,3 % des locataires du parc conventionné perçoivent une aide au logement
- Chiffre d'affaires : 31,9 M€
- Loyers : 25,2 M€
- Autofinancement net : 0,76 M€, soit 3 % des loyers
- Résultat net : 4,8 M€
- Annuités financières rapportées aux loyers : 51,7 %
- 70,7 M€ d'investissements, dont :
  - 65,8 M€ relatifs au développement
  - 4,9 M€ relatifs à l'amélioration du patrimoine,
- 552 logements attribués, dont 60 mutations.

## PREMIER PRODUCTEUR DE LOGEMENTS SOCIAUX NEUFS EN SEINE-ET-MARNE

Avec 256 logements neufs livrés et 375 logements mis en chantier en 2010, La RUF reste le plus important producteur de logements sociaux du département.

## LA RUF EST ENGAGÉE DANS DEUX PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Au programme du Mée-sur-Seine (163 logements) dont la convention ANRU a été signée en 2008, est venu s'ajouter en 2010, le projet de Montereau-Fault-Yonne. La RUF va intervenir dans la reconstitution de l'offre de logements à hauteur de 295 logements. La première opération de 60 logements, démarrée en fin d'année, est réalisée en conception-réalisation.

## UN TAUX DE RECOUVREMENT DE 99,91 %

Le taux de recouvrement est passé de 98,87 % en 2009 à 99,91 % en 2010. Cette évolution est le résultat d'un travail de fond réalisé par les équipes renforcées de La RUF et de l'obtention des indemnités dues par l'État au titre des procédures gracieuses ou contentieuses engagées. En revanche, le taux de vacance a augmenté sensiblement pour s'établir à 1,04 %.

## LE PROCESSUS DE VENTE ARRIVÉ À MATURITÉ

Au cours de cette année, de nombreux locataires ont su saisir l'occasion d'un parcours résidentiel passant par l'accession à la propriété en utilisant le dispositif mis en place par 3F. Avec 51 ventes réalisées et 68 compromis de vente signés en 2010, l'objectif a été dépassé.

# ■ ■ Résidences Sociales d'Île-de-France

Patrimoine géré au 31 décembre 2010 : 11 303 places d'hébergement en Île-de-France, dont 6 048 places en pleine propriété et 5 255 places gérées pour le compte d'Immobilière 3F.

- Effectif administratif : 14
- 500 places d'hébergement mises en chantier
- 43 places d'hébergement livrées
- Taux de recouvrement : 99%
- 10,3 M€ d'investissement, dont 10 M€ pour le développement et 0,3 M€ relatifs à l'amélioration du patrimoine
- Chiffre d'affaires : 7,7 M€
- Loyers : 5,8 M€
- Autofinancement net : 1,8 M€, soit 31,8% des loyers
- Résultat net : 0,78 M€
- Annuités financières rapportées aux loyers : 45,1%

## RSIF : L'OFFRE DE LOGEMENTS PERSONNALISÉE DE 3F

La société se présente comme la réponse de 3F à l'exclusion. Elle conçoit des solutions d'hébergement pour les publics aux besoins propres : personnes âgées, handicapées, en situation de grande précarité, travailleurs migrants, jeunes travailleurs ou étudiants. Elle assure le portage immobilier de 111 établissements proposant 10 902 places d'hébergement en région parisienne et confie leur gestion sociale à des associations spécialisées en maintenant un partenariat constant avec ces dernières.

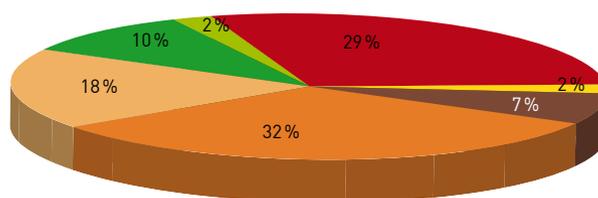
## UNE ACTIVITÉ DE TRAVAUX SOUTENUE

Dans le cadre de la transformation de foyers de travailleurs migrants en résidence sociale, 500 logements ont été mis en chantier dans deux résidences sociales. A Sevran, une opération en BBC privilégie l'approche bioclimatique, la performance environnementale et la qualité d'usage. A Valenton, la première phase de la résidence sociale portant sur une extension de 43 studios neufs a été mise en service. La seconde phase de réhabilitation de 85 studios se déroulera en 2011.

## INNOVATION SOCIALE : UN PROJET D'ALPHABÉTISATION

RSIF a soutenu un projet d'alphabétisation au profit des travailleurs migrants par le multimédia dans un foyer à Aulnay-sous-Bois. Ce projet contribue à désenclaver le foyer en s'ouvrant sur le quartier. Piloté par le département de gestion sociale et urbaine d'Immobilière 3F, le projet Alpha-Net a été lauréat 2010 du Fonds social de l'innovation des ESH.

Le patrimoine de RSIF au 31 décembre 2010



- Résidences sociales et maisons-relais
- Foyers pour travailleurs migrants
- Foyers pour jeunes travailleurs
- Résidences pour étudiants
- Résidences pour personnes âgées et handicapées
- Résidences hôtelières à vocation sociale
- Hébergements d'urgence

# Immobilière Nord-Artois

Patrimoine au 31 décembre 2010 : 4 336 lots, dont 4 314 logements, dans les départements du Nord (2 992 logements), du Pas-de-Calais (817 logements), de l'Aisne (114 logements) et de la Somme (391 logements).

- Effectif administratif : 19
- Personnel de proximité : 39
- 61 logements mis en chantier
- 36 logements entrés en gestion
- 26 ventes réalisées sur 196 logements mis en vente
- Taux de recouvrement : 98,92%
- Taux de vacance des logements : 0,55%
- Taux de rotation : 10,81%
- 54,6% des locataires du parc conventionné perçoivent une aide au logement
- Chiffre d'affaires : 26,1 M€
- Loyers : 20,4 M€
- Autofinancement net : 3 M€, soit 14,7% des loyers
- Résultat net : 3,7 M€
- Annuités financières rapportées aux loyers : 45%
- 11,4 M€ d'investissements, dont :
  - 8,5 M€ relatifs au développement
  - 2,9 M€ relatifs à l'amélioration du patrimoine
- 479 logements attribués, dont 53 mutations.

## LA MONTÉE EN CHARGE DU RENOUELEMENT URBAIN

Deux projets de reconstruction ont été mis en chantier à Grande-Synthe pour 44 logements. Une troisième opération de 52 logements BBC a été engagée et sera certifiée Habitat & Environnement. La démolition des 38 derniers logements est programmée au deuxième semestre 2011.

À Villeneuve d'Ascq, dans le quartier du Pont-de-Bois qui compte 800 logements, la réhabilitation de 496 logements a démarré en juillet 2010 pour une durée de 30 mois. Les travaux porteront sur le fractionnement des coursives, la création de 6 nouveaux halls et l'amélioration de l'isolation thermique avec l'objectif d'obtenir l'étiquette C.

## L'EXCELLENCE DE LA GESTION

Les ratios affichés traduisent la qualité de la gestion d'Immobilier Nord-Artois. La vacance, déjà faible l'an dernier, s'est améliorée pour atteindre 0,55%. Le recouvrement des loyers conserve un niveau élevé (98,92%) mais légèrement inférieur à celui de 2009 (98,97%).

## L'ACTIVITÉ DE PRODUCTION

L'activité de production de logements n'a pas tenu toutes ses promesses. Les engagements fonciers conservent un bon niveau en 2010 avec 119 logements, mais les mises en chantier sont inférieures avec 61 logements.

## LA VENTE AUX LOCATAIRES A REÇU UN ACCUEIL TRÈS FAVORABLE

Avec la vente de 26 logements et 33 promesses de vente, Immobilière Nord-Artois a dépassé ses objectifs. Le chiffre d'affaires dégagé s'élève à 2,9 M€. 65% des acquéreurs étaient locataires du logement acheté, 97% étaient locataires d'une société de 3F et 3% relevaient d'un autre organisme de logement social.

# Immobilière Basse Seine

Patrimoine au 31 décembre 2010 : 14 080 lots, dont 13 442 logements, dans les départements du Calvados (305 logements), de l'Eure (1 500 logements) et de la Seine-Maritime (11 637 logements).

- Effectif administratif : 65
- Personnel de proximité : 107
- 275 logements mis en chantier
- 324 logements entrés en gestion
- 78 ventes réalisées sur 765 logements mis en vente
- Taux de recouvrement : 99,09%
- Taux de vacance des logements : 3,28%
- Taux de rotation : 12,8%
- 49,6% des locataires du parc conventionné perçoivent une aide au logement
- Chiffre d'affaires : 75 M€
- Loyers : 57,3 M€
- Autofinancement net : 8,25 M€, soit 14,4% des loyers
- Résultat net : 15,4 M€
- Annuités financières rapportées aux loyers : 37,4%
- 58,8 M€ d'investissements, dont :
  - 39,9 M€ relatifs au développement
  - 18,9 M€ relatifs à l'amélioration du patrimoine
- 2 074 logements attribués, dont 303 mutations.

## UNE ANNÉE IMPORTANTE EN TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Immobilière Basse Seine a maintenu un niveau élevé de mises en chantier avec 275 logements. La deuxième opération bénéficiant du label BBC a été lancée à Nord-Bléville et concerne 35 logements. Fin 2010, ce sont 572 logements qui sont en cours de construction.

## LES ENTRÉES EN GESTION REPRÉSENTENT 2,3 % DU PARC GÉRÉ

Les livraisons de logements neufs ont atteint un niveau important en 2010 avec 324 logements. Une première opération de maisons en ossature bois a été mise en exploitation à Val-de-Reuil en fin d'année.

## DES ACTIONS DE GESTION EFFICACES QUI AMÉLIORENT LES INDICATEURS

Le plan d'actions mis en œuvre en 2010 a permis de redresser le taux de recouvrement à 99,09 % après une diminution en 2009 (98,47 %).

La vacance a diminué de 0,5 point pour représenter 3,28 % fin 2010 dans un contexte de rotation en hausse (12,80 %). Le travail de revalorisation et de commercia-

lisation réalisé sur les sites où la vacance est la plus élevée a donné des résultats probants. A Val-de-Reuil et sur les patrimoines réhabilités des Hauts de Rouen, la vacance a diminué respectivement de 18 % et 60 %.

## UNE NOUVELLE ACCÉLÉRATION DANS LES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Immobilière Basse Seine gère 8 conventions totalisant 4 910 logements. La dernière convention ANRU a été signée pour le quartier Ramponneau à Fécamp en avril 2010. Après l'achèvement en 2009 des deux conventions de Petit-Quevilly et Canteleu, une troisième touche à sa fin : le document de sortie de convention a été signé pour le quartier du Havre Nord. L'activité de reconstruction a été très soutenue avec la mise en chantier de 118 logements en 2010, clôturant ainsi le lancement des opérations de construction dans les quartiers du Châtelet à Rouen et du Havre Nord. Parallèlement, 137 logements ont été livrés durant l'année. Fin 2010, 83 % des démolitions sont achevées, 72 % des reconstructions sont lancées ou livrées, 71 % des réhabilitations sont lancées ou achevées et 41 % des résidentialisations sont en cours ou terminées.

# Est Habitat Construction

Patrimoine au 31 décembre 2010 : 4 491 lots, dont 3 201 logements, dans le département de Meurthe-et-Moselle (2 069 logements), de Moselle (1 106 logements) et des Vosges (26 logements).

- Effectif administratif : 27
- Personnel de proximité : 3
- 91 logements mis en chantier
- 61 logements entrés en gestion
- 8 ventes réalisées sur 54 logements mis en vente
- Taux de recouvrement : 98,26%
- Taux de vacance des logements : 1,20%
- Taux de rotation : 15,39%
- 46,1 % des locataires du parc conventionné perçoivent une aide au logement
- Chiffre d'affaires : 27,5 M€
- Loyers : 24,5 M€
- Autofinancement net : 5,2 M€, soit 21,1 % des loyers
- Résultat net : 3,1 M€
- Annuités financières rapportées aux loyers : 49,3%
- 15,9 M€ d'investissements, dont :
  - 15,5 M€ relatifs au développement
  - 0,4 M€ relatifs à l'amélioration du patrimoine
- 511 logements attribués, dont 50 mutations.

## LA VENTE DE LOGEMENTS AUX LOCATAIRES

Les objectifs ont été dépassés pour la seconde année de vente avec 8 actes authentiques signés. La marge financière ainsi dégagée à hauteur de 554 000 € a permis de soutenir l'activité de construction de logements neufs.

En vue d'un élargissement du périmètre de vente en 2011, une sélection d'opérations susceptibles d'être proposée aux locataires a été poursuivie puis les démarches préalables correspondantes engagées.

## LE DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

Les mises en chantier se sont poursuivies à un rythme mesuré et ont concerné 91 logements, dont 56 % dans le département de la Moselle, retenu comme prioritaire par la société. A fin décembre 2010, 155 logements étaient en cours de travaux.

L'objectif de labellisation BBC a été mis en œuvre pour toutes les demandes de permis de construire déposées dans l'année.

## DES DÉMARCHES STRUCTURANTES POUR EST HABITAT CONSTRUCTION

Un audit complet des logements-foyers (44 % du patrimoine) a été réalisé sur les volets technique, juridique, financier et positionnement « marché » qui a donné lieu à un plan d'actions. Une carte stratégique de développement du patrimoine a été élaborée pour guider les choix des investissements.

## Immobilière 3F Alsace

Patrimoine au 31 décembre 2010 : 3 751 lots, dont 3 713 logements dans les départements du Bas-Rhin (2 266 logements) et du Haut-Rhin (1 447 logements).

- Effectif administratif : 19
- Personnel de proximité : 33
- 69 logements mis en chantier
- 290 logements entrés en gestion
- Taux de recouvrement : 97,54 %
- Taux de vacance des logements : 4,26 %
- Taux de rotation : 14,51 %
- 49,3 % des locataires du parc conventionné perçoivent une aide au logement
- Chiffre d'affaires : 23,5 M€
- Loyers : 18,6 M€
- Autofinancement net : 1,5 M€ soit 8,1 % des loyers
- Résultat net : 85 000 €
- Annuités financières rapportées aux loyers : 60,1 %
- 19,2 M€ d'investissements dont :
  - 18,3 M€ relatifs au développement
  - 0,9 M€ relatifs à l'amélioration du patrimoine
- 987 logements attribués, dont 32 mutations.

### LA POURSUITE DE LA CROISSANCE EN METTANT EN EXPLOITATION 8,7 % DU PARC

Le fort développement engagé les années précédentes a conduit à mettre en gestion 290 logements neufs répartis sur 14 programmes en 2010. La proportion de 80 % de logements PLUS et PLAI montre la volonté de la société de réaliser une production plus sociale.

### LE LANCEMENT D'UNE PREMIÈRE OPÉRATION EN BBC DANS LE HAUT-RHIN

Un premier programme bénéficiant du label BBC a été mis en chantier à Kembs. Cet immeuble collectif de 31 logements a été financé en PLUS. Au total, les travaux ont été lancés dans 69 logements en 2010.

### DES ACTIONS PERTINENTES ONT CONDUIT À UNE NETTE AMÉLIORATION DES INDICATEURS DE GESTION

Des actions ciblées et les efforts entrepris par les équipes de gestion ont permis de redresser le taux de recouvrement de 94 % à 97,54 % entre 2009 et

2010. La hausse de la vacance a pu être endiguée par de nouvelles méthodes de commercialisation et réduite de 0,61 point pour se situer à 4,26 % en fin d'année. La rotation des locataires a diminué faiblement dans le même temps.

### LES TRAVAUX D'INVESTISSEMENT SUR LE PARC ANCIEN EN HAUSSE DE 12 %

Pour améliorer le confort et la sécurité des locataires, tant dans les parties communes que privées, Immobilière 3F Alsace a engagé 1,35 M€ de travaux, notamment à Mulhouse dans le quartier des Coteaux et à Strasbourg (Esplanade et boulevard de Lyon).

### POUR LA PREMIÈRE FOIS, DES REPRÉSENTANTS LOCATAIRES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION D'IMMOBILIÈRE 3F ALSACE

Créée en 2008, la société a organisé pour la première fois des élections de représentants des locataires. Trois nouveaux administrateurs siègent désormais au conseil d'administration.

## Immobilier Val de Loire

Patrimoine au 31 décembre 2010 : 5 964 lots, dont 5 836 logements dans les départements d'Eure-et-Loir (929 logements), Indre-et-Loire (478 logements), Loir-et-Cher (600 logements) et Loiret (3 829 logements).

- Effectif administratif : 27
- Personnel de proximité : 42
- 126 Logements mis en chantier
- 101 logements entrés en gestion
- 40 ventes réalisées sur 278 logements mis en vente
- Taux de recouvrement : 98,08 %
- Taux de vacance des logements : 2,64 %
- Taux de rotation : 15,26 %
- 44,9 % des locataires du parc conventionné perçoivent une aide au logement
- Chiffre d'affaires : 35,8 M€
- Loyers : 28,5 M€
- Autofinancement net : 2,95 M€, soit 10,4 % des loyers
- Résultat net : 5,7 M€
- Annuités financières rapportées aux loyers : 48,2 %
- 22,6 M€ d'investissements dont :
  - 21 M€ relatifs au développement
  - 1,6 M€ relatifs à l'amélioration du patrimoine
- 984 logements attribués, dont 88 mutations.

### LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR 5 ANS DÉPASSE LES OBJECTIFS FIXÉS DANS LE PROJET D'ENTREPRISE

Avec 126 logements mis en chantier en 2010, la production sur 5 ans atteint 976 logements, au-delà des objectifs fixés (900 logements). En 2010, une première opération en VEFA de 25 logements a été lancée au Mans. Elle permettra à Immobilier Val de Loire d'élargir sa couverture territoriale au département de la Sarthe où elle a compétence.

### LA LIVRAISON D'UNE RÉSIDENCE POUR PERSONNES ATTEINTES D'UN HANDICAP PSYCHIQUE

Les entrées en gestion ont porté sur 101 logements en 2010 (199 logements en 2009). La première résidence sociale destinée à accueillir des personnes handicapées psychiques en Eure-et-Loir a été livrée en septembre 2010 à Lucé. Ce programme, mené en partenariat avec l'association Alve Elan 28, compte 25 studios financés en PLAI.

### DES RÉSULTATS PROBANTS POUR LA VENTE DE LOGEMENTS AUX LOCATAIRES

La démarche de mise en vente des logements aux locataires a permis de vendre 40 logements pour un objectif de 35 en 2010, dégagant un chiffre d'affaires de 4,3 M€. Les acquéreurs sont essentiellement tournés vers les habitations individuelles qui ont représenté 38 ventes.

### LES INDICATEURS DE GESTION REFLÈTENT LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE DIFFICILE

La vacance a continué de croître en 2010 pour atteindre 2,64 % en fin d'année (2,22 % en 2009). La hausse provient essentiellement de trois sites pour des raisons différentes liées à l'insécurité pour un programme d'Orléans, à la détente du marché à Tours et à des inadéquations de loyers à Olivet. Le taux de recouvrement s'élève à 98,08 %, en diminution par rapport à 2009 (98,53 %).

## ■ ■ ■ S. A. Jacques Gabriel

Patrimoine au 31 décembre 2010 : 5 513 lots, dont 5 348 logements dans le département du Loir-et-Cher.

- Effectif administratif : 39
- Personnel de proximité : 39
- 143 Logements mis en chantier
- 70 logements entrés en gestion
- 21 ventes réalisées sur 244 logements mis en vente
- Taux de recouvrement : 98,11 %
- Taux de vacance des logements : 4,98 %
- Taux de rotation : 18,89 %
- 56,3% des locataires du parc conventionné perçoivent une aide au logement
- Chiffre d'affaires : 24,8 M€
- Loyers : 18,9 M€
- Autofinancement net : 1,5 M€, soit 8% des loyers
- Résultat net : 2,9 M€
- Annuités financières rapportées aux loyers : 46,3%
- 20,5 M€ d'investissements dont :
  - 15,8 M€ relatifs au développement
  - 4,7 M€ relatifs à l'amélioration du patrimoine.
- 879 logements attribués, dont 197 mutations

### LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LANCÉE MAJORITAIREMENT EN BBC

En 2010, 143 logements ont été mis en chantier (108 logements en 2009). Les opérations de reconstruction dans le cadre du renouvellement urbain représentent 70 % de la production. La qualité est une priorité qui se traduit par une production labellisée BBC pour 80 % des logements lancés dans l'année.

### LA S.A. JACQUES GABRIEL, ACTEUR MAJEUR DU RENOUVELLEMENT URBAIN DU LOIR-ET-CHER

L'avancement des deux projets en renouvellement urbain a été significatif en 2010.

À Blois, la reconstitution de l'offre est engagée à 70 %. Sur 557 logements à reconstruire, 153 ont déjà été livrés et 229 sont en cours. La démolition des deux derniers bâtiments a démarré. Les travaux de réhabilitation ont démarré dans 171 logements. L'ajustement des sites de reconstruction a été validé par un avenant n°5 signé en avril 2010 et un sixième avenant est en cours de préparation pour 2011.

À Romorantin, la première tranche de démolition de 106 logements a démarré en 2010. Le relogement des familles se poursuit pour la seconde tranche.

Les deux premières opérations de reconstruction ont été livrées en 2009 et 2010 (23 logements) et quatre opérations sont en cours.

### GESTION LOCATIVE : ADAPTER LES ACTIONS AUX TERRITOIRES POUR MAÎTRISER LES INDICATEURS

La vacance s'est accentuée au deuxième semestre 2010 pour atteindre 4,98 % en fin d'année. Toutefois, les variations diffèrent selon les secteurs : en amélioration au sud du département grâce notamment à la réalisation d'une campagne d'annonces sur Internet, en dégradation au nord dans la région de Vendôme en panne d'activité, où la moitié des logements ne trouvent pas preneur. Le taux de recouvrement de 98,11 % a faiblement varié depuis 2009 (98,16 %).

Ces résultats reflètent la dégradation de l'environnement économique à laquelle sont particulièrement confrontés les locataires de la S. A. Jacques Gabriel.

### LE SERVICE CLIENTÈLE OUVRE UNE DEUXIÈME AGENCE À BLOIS

L'extension du service clientèle à sept sur dix des filiales régionales a nécessité la création d'une deuxième plateforme après celle de Pantin. C'est dans les locaux de Blois qu'elle est installée depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2010.

## Immobilier Rhône-Alpes

Patrimoine au 31 décembre 2010 : 6 325 lots, dont 6 181 logements dans les départements de l'Ain (70 logements), des Hautes-Alpes (308 logements), de l'Isère (1 870 logements), de la Loire (315 logements), du Rhône (2 921 logements), de la Savoie (36 logements), de la Haute-Savoie (428 logements), de la Saône-et-Loire (27 logements) et du Var (206 logements).

- Effectif administratif : 37
- Personnel de proximité : 43
- 229 logements mis en chantier
- 528 logements entrés en gestion
- 47 ventes réalisées sur 249 logements mis en vente
- Taux de recouvrement : 98,41 %
- Taux de vacance des logements : 1,09 %
- Taux de rotation : 11,98 %
- 47,8 % des locataires du parc conventionné perçoivent une aide au logement
- Chiffre d'affaires : 37,8 M€
- Loyers : 31,6 M€
- Autofinancement net : 2,9 M€, soit 9,2 % des loyers
- Résultat net : 5,9 M€
- Annuités financières rapportées aux loyers : 57,4 %
- 46,8 M€ d'investissements dont :
  - 45,3 M€ relatifs au développement
  - 1,5 M€ relatifs à l'amélioration du patrimoine
- 924 logements attribués, dont 31 mutations.

### UNE CROISSANCE DE 9 % DU PARC GÉRÉ

La forte activité de développement a permis d'intégrer 528 logements au patrimoine. Elle repose sur la livraison de 220 logements neufs dont plus de la moitié dans le territoire du Grand Lyon, mais aussi sur le développement territorial avec une implantation nouvelle dans les Hautes-Alpes (acquisition de 308 logements et création d'une antenne administrative à Embrun).

Les mises en chantier conservent un niveau élevé en 2010 avec 229 logements (225 logements en 2009).

### LE RENOUVELLEMENT URBAIN SE POURSUIT À VILLEFONTAINE

Les relogements de l'immeuble de 100 logements ont été achevés en janvier 2010. La démolition démarrée en juin s'est terminée en fin d'année. Elle a engendré plus de 2 000 heures d'Insertion par l'Activité Économique permettant à six personnes de bénéficier d'un contrat d'insertion.

### L'ACTIVITÉ D'ENTRETIEN TECHNIQUE DU PATRIMOINE A ÉTÉ SOUTENUE

La politique de travaux d'amélioration et de gros entretien s'est poursuivie avec un niveau d'investissement de 2,2 M€ en 2010. Les travaux portent notamment sur la mise en conformité d'ascenseurs et la remise à niveau des équipements de sécurité incendie. En outre, l'opération de réhabilitation du patrimoine de Draguignan (206 logements) a démarré en décembre 2010.

### LA VACANCE COMMERCIALE DES LOGEMENTS A DIMINUÉ

Après une hausse en 2009 (1,41 %), la vacance représentait 1,09 % fin 2010. La commercialisation des logements neufs a été plus rapide. La conjoncture peu favorable aux ménages les plus modestes n'a pas permis d'améliorer le recouvrement des loyers qui s'établit à 98,41 % en 2010.

## Habitations Modernes et Familiales (HMF) en Rhône-Alpes

Patrimoine au 31 décembre 2010 : 11 053 lots, dont 10 543 logements dans les départements de l'Ain (65 logements), de l'Isère (464 logements), de la Loire (4 068 logements) et du Rhône (5 946 logements).

- Effectif administratif : 107
- Personnel de proximité : 113
- 356 logements mis en chantier
- 396 logements entrés en gestion
- 55 ventes réalisées sur 524 logements mis en vente
- Taux de recouvrement : 99,39 %
- Taux de vacance des logements : 0,40 %
- Taux de rotation : 10,18 %
- 46,3 % des locataires du parc conventionné perçoivent une aide au logement
- Chiffre d'affaires : 54,3 M€
- Loyers : 43,4 M€
- Autofinancement net : 9 M€, soit 20,7 % des loyers
- Résultat net : 10,7 M€
- Annuités financières rapportées aux loyers : 35,7 %
- 71,8 M€ d'investissements dont :
  - 66,3 M€ relatifs au développement
  - 5,5 M€ relatifs à l'amélioration du patrimoine
- 1 253 logements attribués, dont 146 mutations.

### UNE ANNÉE EXCEPTIONNELLE EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION

Le rythme soutenu de développement du patrimoine s'est maintenu en 2010, avec la mise en service de 373 logements et la mise en chantier de 356 logements. Fin 2010, 773 logements étaient en cours de construction et les financements étaient obtenus pour 494 nouveaux logements.

Une progression significative a également été opérée en matière de performance énergétique. Ainsi en 2010, le premier chantier de construction en BBC a démarré et la moitié des logements neufs financés visaient ce même niveau de performance.

### LA PRÉSERVATION DE BONS RATIOS DE GESTION

Malgré la crise, le taux de recouvrement annuel a progressé en 2010 pour s'établir à 99,39 %.

Le taux de vacance s'est maintenu à un bon niveau de 0,40 %, malgré le nombre important de résidences mises en service dans l'année.

### DES AVANCÉES SIGNIFICATIVES DANS LE RENOUVELLEMENT URBAIN

A Tarare dans le Rhône (285 logements), tous les sites de reconstitution de l'offre ont été identifiés et les études techniques engagées. En parallèle, le relogement s'est poursuivi, conduisant à un taux de 45 % de locataires relogés en fin d'année.

A Rive-de-Gier dans la Loire (604 logements), les permis de construire ont été déposés pour 25 logements et un concours de maîtrise d'œuvre a été réalisé pour 44 logements. Le programme de réhabilitation a été finalisé et adopté à une large majorité par les habitants dans le cadre d'une concertation locative.

### UNE FORTE PROGRESSION DE LA VENTE

La montée en puissance rapide du plan de vente d'HMF a conduit à signer 55 actes authentiques, soit 60 % de plus qu'en 2009, dégageant ainsi des fonds importants pour investir dans l'amélioration du patrimoine et le développement.

# Immobilière Midi-Pyrénées – S. A. de la Vallée du Thoré

Patrimoine au 31 décembre 2010 : 1 600 lots, dont 1 492 logements, dans les départements de la Haute-Garonne (123 logements) et du Tarn (1 369 logements).

- Effectif administratif : 12
- Personnel de proximité : 8
- 167 logements mis en chantier
- 52 logements entrés en gestion
- 12 ventes réalisées sur 107 logements mis en vente
- Taux de recouvrement : 98,86 %
- Taux de vacance des logements : 15,17 %
- Taux de rotation : 13,89 %
- 65,1 % des locataires du parc conventionné perçoivent une aide au logement
- Chiffre d'affaires : 6,5 M€
- Loyers : 4,9 M€
- Autofinancement net : 0,24 M€, soit 4,9 % des loyers
- Résultat net : 0,72 M€
- Annuités financières rapportées aux loyers : 37,30 %
- 11,7 M€ d'investissements dont :
  - 11,3 M€ relatifs au développement
  - 0,4 M€ relatifs à l'amélioration du patrimoine
- 188 logements attribués, dont 36 mutations.

## LA PRODUCTION NEUVE REPRÉSENTE 11 % DU PATRIMOINE GÉRÉ

La montée en puissance de l'activité de développement a permis de mettre 167 logements en chantier en 2010. La production s'est concentrée sur les territoires porteurs de Haute-Garonne où sont implantés 80 % des projets. Trois programmes (59 logements) sont situés dans Toulouse où les besoins sont les plus importants.

## LE PHOTOVOLTAÏQUE MIS EN AVANT

Les aspects de développement durable sont largement intégrés dans les projets. Trois opérations situées à Cazères et Toulouse en Haute-Garonne et à Lavaur dans le Tarn (69 logements) intègrent des panneaux photovoltaïques dont les recettes permettent d'améliorer l'exploitation des opérations.

## UNE RÉFLEXION ENGAGÉE SUR LES SITES DU TARN À FORTE VACANCE

La hausse de la vacance s'est poursuivie (15,17 %) notamment dans le parc historique d'Aussillon, Mazamet et de la haute vallée du Thoré. Une réflexion globale pour requalifier l'offre sur ces patrimoines obsolètes a été engagée. La stratégie envisagée devrait passer par des opérations de démolition-reconstruction.

## LES TRAVAUX D'AMÉLIORATION DU PATRIMOINE EN HAUSSE DE 61 %

L'entretien et l'amélioration du patrimoine ont représenté 1,4 M€ en 2010, soit 4 200 euros au logement. Les travaux ont porté sur la mise en conformité des ascenseurs, le remplacement de menuiseries extérieures ou la réfection des installations électriques.

## LE TAUX DE RECOUVREMENT EN HAUSSE

Les actions menées sur l'encaissement des loyers ont permis d'améliorer le taux de recouvrement qui s'établit à 98,86 % en fin d'année.

## ■ ■ ■ Azur Provence Habitat

Patrimoine au 31 décembre 2010 : 1 885 lots, dont 1 866 logements, dans les départements des Alpes-Maritimes (1 854 logements) et du Var (12 logements).

Patrimoine géré pour le compte de Foncière Logement au 31 décembre 2010 : 443 logements, dans le département des Alpes-Maritimes (273 logements) et des Bouches-du-Rhône (170 logements).

- Effectif administratif : 16
- Personnel de proximité : 10
- 367 logements mis en chantier
- 331 logements entrés en gestion
- 20 ventes réalisées sur 177 logements mis en vente
- Taux de recouvrement : 98,81 %
- Taux de vacance des logements : 0,58 %
- Taux de rotation : 8,80 %
- 47,3% des locataires du parc conventionné perçoivent une aide au logement
- Chiffre d'affaires : 16,3 M€
- Loyers : 8,7 M€
- Autofinancement net : 2,4 M€, soit 28% des loyers
- Résultat net : 3,2 M€
- Annuités financières rapportées aux loyers : 46,4%
- 30,8 M€ d'investissements dont
  - 30,5 M€ relatifs au développement
  - 0,3 M€ relatifs à l'amélioration du patrimoine
- 320 logements attribués, dont 9 mutations.

### UNE ANNÉE EXCEPTIONNELLE EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION

Les mises en chantier ont augmenté de 153 % par rapport à 2009 et concernent 367 logements, dont 28 logements en accession sociale à la propriété. Fin 2010, 470 logements étaient en cours de travaux.

La société a livré 220 logements, dont 34 en accession sociale à la propriété et a réceptionné, pour le compte de Foncière Logement, 145 logements.

Enfin, la société a procédé à la démolition de l'ensemble immobilier de la Tourache à Grasse qui comprenait 88 logements. 126 logements, dont 28 en accession à la propriété seront reconstruits.

### VENTE DE PATRIMOINE

L'objectif de vente de 1 % du patrimoine, souhaité par les pouvoirs publics, a été atteint avec 20 actes authentiques signés dans l'année. La marge financière ainsi dégagée (2,3 M€) sera intégralement réinvestie dans la construction de nouveaux logements.

### LES RATIOS DE GESTION RÉSISTENT DANS UN ENVIRONNEMENT DIFFICILE

Malgré une augmentation de 0,5 point de la rotation, le taux de vacance est resté stable (0,58 %) à un niveau très faible. La baisse sensible du taux de recouvrement qui passe de 99,4 % à 98,81 % s'explique par le contexte économique difficile et des livraisons importantes sur les trois derniers mois de l'année.



# Les ressources et les moyens



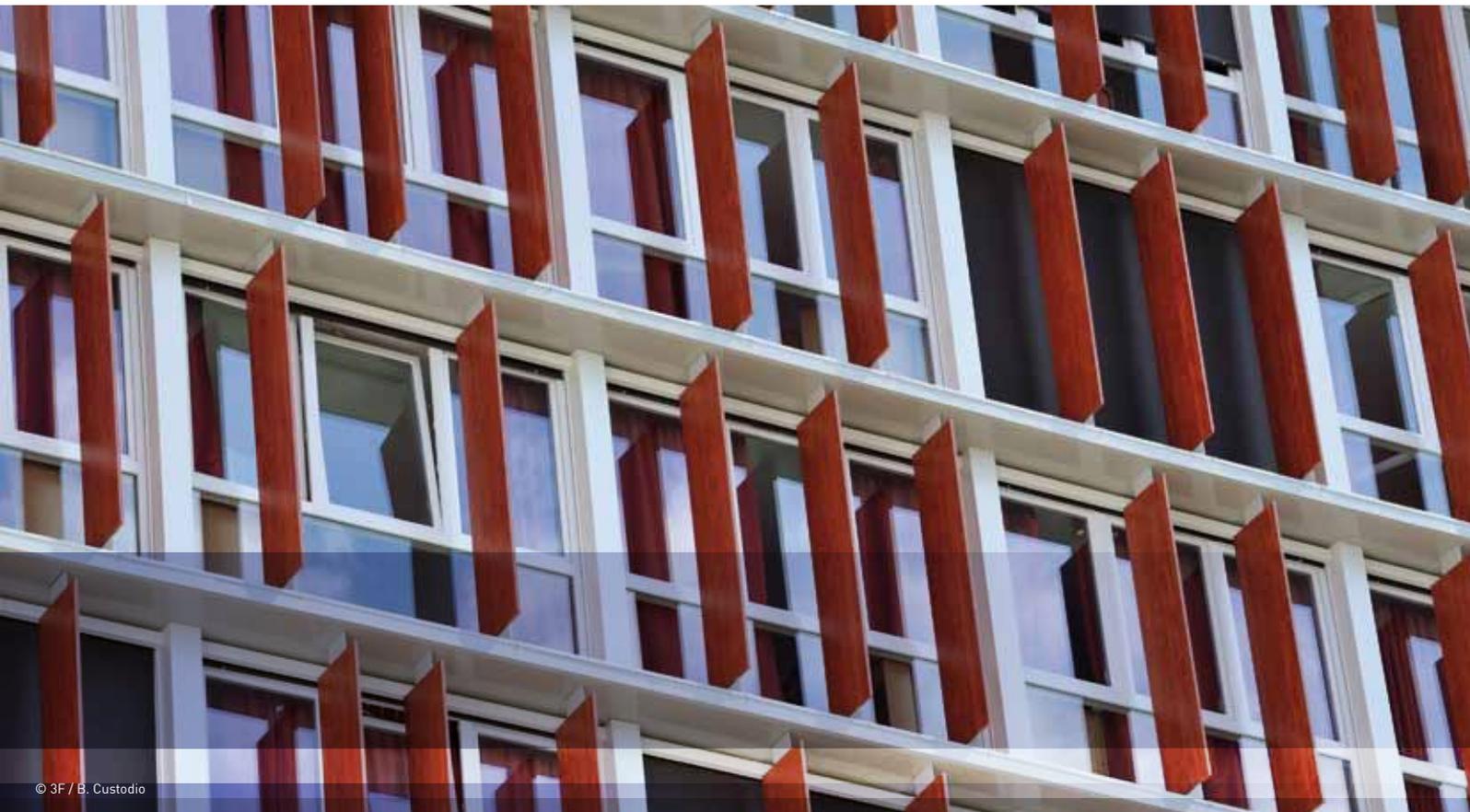
De gauche à droite : IMP-SAVT, Muret (31) - Arch. : agence d'architecture J.P. Fournier / IBS, Sandy Cacheux, chargée de recouvrement locatif / La RUF, Chanteloup-en-Brie (77) - Arch. : RIFF Architecture / EHC, Jean-Michel Neuville, responsable du service gérance

LE SECRÉTARIAT GÉNÉRAL GROUPE	44
LA DIRECTION DES SYSTÈMES D'INFORMATION, DE L'ORGANISATION ET DU CONTRÔLE INTERNE	47
LA DIRECTION FINANCIÈRE ET STRATÉGIE	48
LA DIRECTION TECHNIQUE GROUPE	48
LA DIRECTION DE L'ARCHITECTURE, DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT	49

## Le secrétariat général groupe

### RESSOURCES HUMAINES : ASSOCIER DE NOUVEAUX TALENTS

L'année 2010 a été marquée par l'accueil des salariés des cinq nouvelles filiales, Aedificat, Azur Provence Habitat, Est Habitat Construction, HMF en Rhône-Alpes et SADIF. L'intégration de ces nouveaux collaborateurs a représenté un axe fort de l'activité de la direction des ressources humaines. Elle a, en outre, poursuivi ses efforts en matière de recrutement, de mobilité, de formation et de mobilisation pour la diversité.



© 3F / B. Custodio

RSIF, résidence sociale réhabilitée à Evry (91) – Arch. : HB Architectes.

## Intégration de 500 nouveaux salariés

Les cinq nouvelles filiales qui ont rejoint 3F au dernier trimestre 2010 représentent près de 500 collaborateurs. Pour les 130 salariés de la SADIF appelés à rejoindre Immobilière 3F en 2011, un suivi spécifique a été mis en place afin de proposer des affectations cohérentes avec les compétences et les aspirations des collaborateurs de cette filiale.

Fin 2010, 3F comptait 2 815 collaborateurs, dont 1 720 pour Immobilière 3F.

## Création d'emplois à la hausse

Ce sont 410 collaborateurs qui ont été recrutés à l'extérieur et 208 qui ont évolué au sein de 3F en 2010, représentant 196 gardiens, 257 employés, techniciens et agents de maîtrise (ETAM) et 62 cadres. Moteur pour la création d'emplois dans son secteur, 3F a ouvert 79 nouveaux postes cette année (contre 70 en 2009) afin d'accompagner la croissance de l'activité.

## Formation toujours plus ciblée

En 2010, l'accent a été mis sur les relations clients et la qualité des processus de gestion. Les équipes de proximité ont notamment été formées à la gestion des sinistres et au traitement de la relocation. Les équipes de maîtrise d'ouvrage ont revisité la conduite d'opérations sous l'aspect de la gestion des aléas. La direction financière a choisi de rassembler tous ses collaborateurs pour échanger sur les évolutions de notre secteur d'activité. La part des formations relatives à la gestion locative a représenté 27 %, celles aux outils informatiques 20 % et celles relatives à la sécurité 17 %. Enfin, de nombreuses formations ont accompagné l'intégration des nouveaux collaborateurs ou les changements de fonction.

## Mobilisation pour la diversité

La politique globale de non discrimination des salariés s'est traduite, en 2010, par le déploiement d'actions en faveur de personnes en situation de handicap : aménagement d'une quarantaine de postes de travail suite aux déclarations de salariés, formation des managers, participation à des salons de recrutement ou encore campagne de communication pour sensibiliser les salariés. Huit recrutements de personnes en situation de handicap ont pu être réalisés, dont deux personnes en CDI.

## Actions de communication au service de la transversalité et de l'efficacité

Au-delà de la publication des outils de communication permettant l'information régulière de tous les salariés (journal interne, intranet, conventions internes), la direction des ressources humaines s'est employée à développer des séminaires métiers et inter-métiers, vecteurs d'échanges et de mobilisation des collaborateurs.

## ACCOMPAGNER LES DIRECTIONS ET FILIALES POUR OPTIMISER L'ACHAT

Le rôle de la direction des achats est d'appuyer les directions et sociétés de 3F en proposant un achat professionnel, des solutions nouvelles et en garantissant la maîtrise budgétaire. Cela nécessite un travail rigoureux sur la maîtrise en amont de l'offre des fournisseurs en encourageant notamment, l'élargissement de la mise en concurrence. En 2010, une cartographie des achats de l'ensemble des directions et des filiales a été dressée dans le but de définir une politique et des stratégies d'achat pertinentes avec les enjeux de 3F.

Les commissions d'appels d'offres des différentes sociétés de 3F compétentes pour les achats dépassant les seuils internes retenus par les conseils d'administration (210 000 € pour les travaux, 90 000 € pour les fournitures et services) ont attribué des marchés à hauteur de 374 M€ se répartissant en 357 M€ de travaux et 17 M€ de fournitures et services.

## LE DÉPARTEMENT JURIDIQUE JOUE UN RÔLE DE CONSULTANT INTERNE POUR LES DIRECTIONS ET LES SOCIÉTÉS DE 3F

Le département juridique qui accompagne les projets des directions et services de l'entreprise en remplissant un rôle de consultant interne est organisé en pôles de compétence générale pour traiter les demandes des différentes entités de 3F (plus de 300 demandes de consultations traitées cette année) et en pôles d'expertise pour optimiser la répartition des activités (construction, urbanisme, droit des sociétés et assurances).

En matière de droit des sociétés, le département juridique a travaillé à la préparation et à la mise en œuvre des augmentations de capital d'Immobilière 3F lors de la prise de participation majoritaire de Solendi dans le capital de cette dernière. Il a assisté Immobilière Rhône-Alpes et Immobilière 3F Alsace dans la mise en œuvre de leurs augmentations de capital respectives. Par ailleurs, les premières études sur l'opération de fusion-absorption de la SADIF par Immobilière 3F qui sera effective en juin 2011 ont été réalisées.

Enfin, la difficile expertise technique liée au sinistre de l'Hay-les-Roses intervenu en 2005 s'est achevée en 2010.

Le pôle assurances s'est attaché à mettre en œuvre l'appel d'offres sur la police multirisque immeubles et les consultations pour garantir les sociétés nouvellement intégrées à 3F pour l'année 2011.

## La direction des systèmes d'information, de l'organisation et du contrôle interne

Créée en novembre 2010, la direction de l'informatique, de l'organisation et du contrôle interne est un outil au service de la stratégie de l'entreprise.

- La direction des systèmes d'information est un levier de performance et de progrès qui permet d'être plus efficace, plus accessible et plus proche des attentes des clients. En 2010, les projets ont été nombreux et variés, comme :
  - le développement d'un outil de cotation du patrimoine en appui à l'élaboration des conventions d'utilité sociale.
  - Le déploiement de la gestion de la relation client dans les filiales régionales et la réorganisation du service clientèle sur deux sites, Pantin et Blois.
  - L'ouverture de la bourse aux logements sur internet en octobre 2010.
  - La mise en place de la vidéoconférence.

La direction de la qualité et de l'organisation met en œuvre et entretient le système de management de la qualité. Elle participe à l'amélioration des méthodes, des procédures et des outils en recherchant systématiquement la simplicité et l'efficacité en vue d'accroître la satisfaction des clients.

En 2010, elle s'est particulièrement investie dans l'extension du service clientèle en régions et dans l'élaboration des conventions d'utilité sociale tout en améliorant le système de management de la qualité. La confirmation de la certification ISO 9001 version 2008

sans observation pour les sociétés Immobilière 3F, La Résidence Urbaine de France et Résidences Sociales d'Île-de-France atteste de la qualité de notre organisation. Dans le cadre de la réalisation d'enquêtes, 15 297 locataires ont été sollicités au titre des enquêtes « Nouveaux entrants » et « Réhabilitation » et 3 379 locataires ont été interrogés sur la propreté des parties communes. Pour la troisième année, la Semaine de la propreté a été organisée pour sensibiliser les habitants. À cette occasion, les équipes de proximité ont organisé 561 animations à destination des locataires. La direction a organisé les élections des locataires aux conseils d'administration en relation avec toutes les sociétés de 3F. Enfin, un guide de la relocation et un catalogue des produits référencés destinés aux équipes de proximité ont été élaborés.

Le service de l'audit interne et du management des risques a pour mission de donner une assurance raisonnable sur le degré de maîtrise de ses opérations, de renforcer l'efficacité et d'identifier les situations susceptibles d'affecter le fonctionnement des sociétés. En 2010, une charte d'audit a été élaborée et sera mise en œuvre en 2011. Elle définit les règles professionnelles et les méthodes guidant l'action d'audit.

Les principales actions des services généraux en 2010 ont porté sur le réaménagement des locaux du siège et sur l'accompagnement des déménagements des équipes vers de nouveaux sites, notamment à Ivry-sur-Seine pour la RSIF et à Pantin et Blois pour le service clientèle.

## La direction financière et stratégie

Garante des données financières de 3F, la direction financière contribue au pilotage des activités aux côtés de la direction générale. Elle vient en appui aux filiales et aux directions pour l'élaboration des budgets, des comptes et des plans financiers.

En cours d'année, l'organisation de la direction a été ajustée avec la création d'un poste d'adjoint au directeur financier et d'un nouveau service dédié à l'appui aux filiales.

Par ailleurs, l'élargissement du groupe a impacté l'activité de la direction au quatrième trimestre. Les principaux indicateurs d'activité des nouvelles sociétés ont été intégrés dans les tableaux de bord, les plans à moyen terme et les budgets ont été établis et les méthodes comptables ont été analysées.

La direction financière a contribué à la préparation des conventions d'utilité sociale par la production d'indicateurs et de travaux de cadrage en lien notamment avec les plans à 10 ans.

## La direction technique groupe

Elle apporte aux filiales régionales et aux agences franciliennes ses compétences techniques, son expertise et son conseil. Elle a également en charge le suivi des opérations d'amélioration du patrimoine d'Île-de-France. En 2010 :

– le travail d'approfondissement et de formalisation des politiques techniques entamé en 2009 s'est poursuivi. Des thèmes variés ont ainsi été étudiés et ont fait l'objet de débats à l'occasion de réunions transverses organisées bimensuellement, comme par exemple la sécurité des balcons, la fibre optique, la sécurité des installations gaz ou les réseaux de chaleur.

– Deux séminaires ont été organisés au profit des acteurs techniques des différentes agences et filiales de 3F, l'un sur le thème de l'amélioration des performances thermiques des bâtiments à l'occasion des réhabilitations et l'autre sur le thème de la sécurité incendie.

– La direction technique groupe a apporté un soutien technique aux filiales en régions : expertises de patrimoine avant acquisition, aide au montage d'opérations majeures de réhabilitation, conseil pour le renouvellement de contrats importants.

## ■ ■ ■ La direction de l'architecture, de l'aménagement et de l'environnement

Elle veille à la mise en œuvre de la politique architecturale et environnementale de 3F. La cohérence de la production, le respect des grandes orientations internes et la liberté de création des architectes sont ainsi garantis. Elle accompagne les équipes opérationnelles et les maîtres d'œuvre lors de la conception des projets.

– En 2010, le cahier des charges qui cadre les exigences et ambitions de 3F pour la conception des logements a été actualisé. Il élargit le niveau de performance énergétique à toutes les opérations neuves, y compris les acquisitions en VEFA et valorise les retours d'expériences de certaines pratiques ou matériaux.

– La volonté forte de 3F en matière de développement durable s'est confirmée puisque 100 % des consultations en construction neuve en Île-de-France ont été lancées en BBC en 2010, soit 1 802 logements (pour un objectif de 100 % sur les concours et 50 % sur les procédures adaptées).

# Les résultats financiers consolidés du groupe 3F



© 3F / P. Vallet



© 3F / D. Bordes



© 3F / O. Chatelain



© 3F / F. Miette - Tandem

De gauche à droite : IRA, La Roche-sur-Foron (74) – Arch. : Cabinets Herrgott et ARC-AR / IMP-SAVT, Marion Paul, assistante de gestion, Jean-Pierre Motte, gérant, Stéphane Aussenac, gardien, Patrick Armengaud, assistant de gestion / APH, Cap d'Ail (06) – arch. : J.P. Masson / INA, Nouradine Ouasaid, gardien à Orchies (59)

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE	50
INDICATEURS PRINCIPAUX	52
BILAN, COMPTE DE RÉSULTAT ET AUTOFINANCEMENT CONSOLIDÉS	56
ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS 2010	61
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	74
LES PERSPECTIVES FINANCIÈRES 2011 DE 3F	75

## ■ ■ ■ Faits caractéristiques de l'exercice

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 effectué 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€.



© 3F / E. Bienvenue

IBS, Val-de-Reuil (27) – Arch. : J.B Bruschera

La SADIF, désormais filiale d'Immobilier 3F, possède 8 600 lots et détient directement 3 ESH :

- Habitations Modernes et Familiales (HMF) en région Rhône-Alpes, propriétaire de 10 700 lots,
- Azur Provence Habitat (APH) en Provence-Alpes-Côte d'Azur, propriétaire de 1 900 lots,
- Est Habitat Construction (EHC) en Lorraine, propriétaire de 4 500 lots, dont 3 200 logements familiaux.

Immobilier 3F a par ailleurs acquis auprès de Cilgère le 22 décembre 2010, 94,8 % du capital de la société Aedificat, laquelle détient en région parisienne 4 700 lots.

L'intégration de ces nouvelles sociétés produira pleinement ses effets dans les résultats de 2011 : les résultats consolidés 2010 n'enregistrent les résultats du sous-groupe constitué de Sadif et de ses filiales, ainsi que ceux d'Aedificat, qu'à partir de leur date respective

d'entrée dans 3F. Au niveau du bilan consolidé, la prise de contrôle de ces sociétés est en revanche constatée dès 2010, comme le relate l'annexe commentant les comptes consolidés.

Ainsi, les informations données ci-après portent sur les sociétés qui étaient déjà consolidées par Immobilier 3F en 2009 (« périmètre historique »), à l'exclusion des sociétés apportées par Solendi et d'Aedificat. Elles fournissent ainsi des éléments comparables entre les deux années.

Outre l'intégration des cinq nouvelles sociétés, les comptes 2010 sont marqués par la poursuite d'une politique soutenue de développement, avec 4 578 mises en chantier et d'une politique active de vente aux locataires, puisque 850 promesses de vente et 727 actes authentiques ont été signés en 2010. L'apport financier de ces dernières constitue désormais une ressource essentielle pour soutenir l'investissement du groupe, avec un flux de trésorerie net de 89,5 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 : 729,4 M€, + 19,5 M€ (+ 2,8 %) PAR RAPPORT À 2009

Les loyers, composés à près de 90 % des loyers des logements, progressent de 19,5 M€ soit +2,8 % en masse par rapport à 2009.

Les loyers des logements anciens, déjà quittancés en 2010, progressent de 4,9 M€ soit +0,8 %, cette augmentation correspondant pour l'essentiel aux effets suivants :

- conformément à l'évolution de l'IRL, augmentation de prix de 0,71 % sur les locataires en place dans le parc conventionné au 1<sup>er</sup> janvier 2010. Ce niveau est une moyenne pondérée compte tenu de l'écrêtement des plafonds des conventions APL et de la répartition des logements entre ZUS (où les augmentations ont été dans l'ensemble réduites) et hors ZUS,
- impact en année pleine des livraisons des programmes neufs de l'année antérieure,
- incidence des logements démolis (969 démolitions commencées) ou vendus à l'unité (727 actes de ventes signés),
- augmentation de la vacance des logements anciens à 1,61 % en 2010 contre 1,50 % en 2009. Le taux de vacance des logements anciens est resté plus modéré en Île-de-France (0,97 %) qu'en régions (3,32 %), mais c'est en Île-de-France qu'il a progressé par rapport à l'année précédente (il y était de 0,83 % en 2009). En incluant les logements indisponibles, le taux d'inoccupation des logements anciens s'établit à 4,31 % (6,15 % en province et 3,64 % en Île-de-France).

Les loyers des logements neufs représentent pour leur part 12,5 M€. 4 491 logements sont entrés en gestion au cours de l'année 2010 : 3 071 en Île-de-France et 1 420 en régions. À noter l'absence d'acquisition en bloc significative ayant produit des loyers au titre de 2010, à l'exception de l'acquisition de 308 logements de la SECILEF par IRA à Embrun (Hautes-Alpes) et dans les communes limitrophes à effet du 1<sup>er</sup> décembre 2010. En décembre 2010 mais à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2011, La Résidence Urbaine de France a par ailleurs acquis 443 logements situés en Seine-et-Marne auprès d'Emmaüs Habitat, et Immobilière 3F a acquis les 220 logements de la résidence Kalouguine à Angers.

Les loyers des parkings ont progressé de 0,9M€ soit +2,3 %, principalement sous l'effet des livraisons de parkings dans les programmes neufs. Parmi les parkings anciens, le taux de vacance est élevé et a augmenté en passant de 20,8 % en 2009 à 22,7 % en 2010.

Les redevances des foyers ont augmenté de 0,8 M€, soit +5,7 %, sous l'effet des indexations des redevances et des livraisons neuves, en particulier à Paris (boulevard Pereire, rue de Vaugirard, boulevard Arago, rue des Renaudes...) et à Valenton (foyer repris de France Habitation). Il en est de même pour les loyers des commerces avec + 0,3 M€ soit +1,9 %.

Le supplément de loyer de solidarité quittancé est resté stable à 7,1 M€

### AUTOFINANCEMENT NET : 123,6 M€, CONTRE 127,2 M€ EN 2009

L'autofinancement net s'établit en 2010 à 123,6 M€ représentant 16,9 % des loyers, contre 127,2 M€ représentant 17,9 % des loyers en 2009, soit une diminution de 3,6 M€ (- 1 point par rapport aux loyers).

Cette diminution est marquée notamment par la progression de 7,7 M€ des annuités financières liée en particulier à l'endettement contracté pour l'entretien et au développement du patrimoine, malgré le taux du livret A resté bas depuis 2009.

## RÉSULTAT NET : 232,2 M€, + 75,2 M€ (+ 48 %) PAR RAPPORT À 2009

Le résultat net, à 232,2 M€, affiche une forte progression de 75,2 M€ (+47,9 %) par rapport à l'année précédente, se décomposant en :

- légère progression du résultat d'exploitation à 227,5 M€ (+0,4 %),
- réduction à - 99,7 M€ du résultat financier négatif (- 21,4 %). Le faible niveau du taux du livret A sur les années 2009 et 2010 a contribué à la diminution de 21,2 M€ (- 15,5 %) des intérêts des emprunts qui composent l'essentiel du résultat financier.
- Forte progression du résultat exceptionnel à 104,5 M€. Cette augmentation est en grande partie liée, d'une part, à la bonne tenue des objectifs de vente à l'unité et des marges constatées sur ces ventes (125 K€ de prix de vente moyen, plus-value comptable totale de 65,5 M€ soit une plus-value moyenne de 90 K€), d'autre part, à l'opération de cession par Immobilière 3F à Emmaüs Habitat d'un ensemble immobilier situé au Blanc-Mesnil, qui s'est traduit par une plus-value comptable de 16 M€.

## TRÉSORERIE : 221,4 M€ À FIN 2010

La trésorerie de fin d'année s'établit à 221,4 M€ soit 1 410 € par lot.

Les flux générés par l'exploitation, composés outre l'autofinancement net (123,6 M€) des mouvements de besoin en fonds de roulement et des dépôts de garantie des locataires, s'établissent à 103,8 M€, contre 112,1 M€ en 2009.

En matière d'investissements, le solde des activités de promotion est de - 72,3 M€ contre - 84,7 M€ en 2009. Les investissements au titre de la promotion ont progressé de 3 % à 650,1 M€, en dépit de recettes de TVA importantes venant en déduction de ce montant grâce aux nouvelles modalités de récupération de la TVA entrées en vigueur courant 2010. Pour financer

ces dépenses, 433,7 M€ d'emprunts long terme (- 9 % par rapport à 2009) et 19,8 M€ d'avance court terme ont été mobilisés, et 124,3 M€ de subventions ont été encaissés (+31 % par rapport à 2009). Les fonds propres consommés au cours de l'année 2010 sur cette activité représentent ainsi 11 % de l'investissement, contre 13 % en 2009.

Concernant les travaux d'amélioration, 152,6 M€ d'investissements ont été réalisés, soit une progression sensible de 13 %. Les recettes se sont réduites, avec 53,4 M€ d'emprunts mobilisés (- 32 %) et 17,5 M€ de subventions encaissées (- 13 %). Le solde net de l'activité d'amélioration représente en conséquence 81,7 M€, soit 54 % de l'investissement.

Par ailleurs, 4,6 M€ d'investissements administratifs et incorporels ont été réalisés, soit près de deux fois plus qu'en 2009.

Au total, les investissements ont induit un décaissement de 159,0 M€ au cours de l'année, un montant voisin de celui de l'année 2009 (+ 4 %).

Les flux de trésorerie liés aux démolitions représentent pour leur part 5,6 M€ de décaissement, contre un flux nul l'année précédente : les coûts techniques et sociaux sont de 11,9 M€ (+40 %), les remboursements de capitaux restant dus sur programmes démolis ont représenté 2,8 M€ et les subventions encaissées s'élèvent à 9,1 M€, pratiquement au niveau de 2009.

Les flux liés aux ventes aux locataires représentent un montant de 94,5 M€, soit un apport net de 89,5 M€ sur la trésorerie du groupe, après remboursement de capitaux d'emprunts restant dus.

Les cessions de patrimoine entre Immobilière 3F et ses filiales ont représenté 20,5 M€, soit un montant bien moindre qu'en 2009, où l'essentiel de la reconstitution du patrimoine entre les sociétés était intervenu. Ces cessions correspondent :

- aux dernières livraisons d'I3F en Alsace cédées à Immobilière 3F Alsace (Ittenheim, Pfaffenhoffen) ;
- aux dernières livraisons d'I3F en Seine-et-Marne cédées à La RUF (Chanteloup-en-Brie, Vaires-sur-Marne, deux programmes à Villeparisis) ;
- aux dernières livraisons de La RUF hors Seine-et-

Marne cédées à I3F (deux programmes à Villeneuve-le-Roi) ainsi qu'à un programme à Limeil-Brevannes qui n'avait pas été cédé jusqu'à présent ;  
– aux cessions de foyers d'I3F en faveur de RSIF.

Enfin, 24,7 M€ ont été encaissés au titre de ventes aux sociétés extérieures, correspondant pour l'essentiel à la cession du programme situé au Blanc-Mesnil déjà évoqué.

## COMPLÉMENTS D'ANALYSES SUR CERTAINS POSTES DU RÉSULTAT

**Les charges externes non récupérables** représentent 96,9 M€, soit une augmentation de 6,4 %.

Cette évolution de +5,8 M€ au total, est essentiellement liée à l'augmentation des charges de gestion locative (+3,3 M€ à 61,1 M€ soit +5,7 %), en particulier sur les remises en état de logements (charge nette de 15,8 M€ soit +1,8 M€, +13,0 %) ainsi qu'à l'augmentation de la perte sur charges récupérables (+0,9 M€ à 10,4 M€, soit +9,4 %) à relier à l'augmentation de la vacance. Les charges externes de fonctionnement augmentent pour leur part de 0,5 M€.

**Les frais de personnel non récupérables** représentent 95,6 M€ soit une progression de 6,9 %. L'effectif en CDI s'est accru de 34 postes dans l'année à 2 313 personnes. Le nombre moyen de CDD est également en hausse de 15 équivalents temps-plein par rapport à l'année précédente (93 contre 78).

**Les charges de gros entretien et garanties totales** (hors travaux immobilisés) s'élèvent à 40,8 M€ contre 39,5 M€ en 2009. Ces montants incluent des quotes-parts de travaux chargeables dans le cadre d'opérations de réhabilitation (en particulier 3,0 M€ sur I3F). Le ratio correspondant, établi par lot géré, progresse de 258 € en 2009 à 261 € en 2010.

Les pertes comptabilisées sur **créances irrécouvrables** s'établissent à 5,8 M€, en augmentation sensible de 2,0 M€ par rapport à l'année précédente.

**Les taxes foncières** à 76,7 M€, sont en hausse de 4,2 %, l'augmentation résultant des hausses de taxes foncières sur le patrimoine assujetti combinées aux sorties d'exonérations de patrimoine exonéré jusqu'en 2009. Elles représentent 10,5 % des loyers en 2010, contre 10,4 % en 2010.

**Intérêts des emprunts** : 115,9 M€, soit - 21,2 M€

Le faible niveau du taux du livret A en 2009 et 2010 a contribué à la diminution de 21,2 M€ (-15,5 %) des intérêts des emprunts. À noter qu'en contrepartie, les amortissements financiers ont fortement augmenté (+29,0 M€ à 178,7 M€ soit +19,3 %), contribuant à une progression des annuités d'emprunts totales de +7,7 M€, soit +2,7 %.

Les **produits financiers** (3,8 M€) traduisent le faible rendement des placements en 2010 compte tenu du niveau des taux d'intérêts et en particulier du livret A.

**Charges et produits exceptionnels** : charge nette de -1,5 M€, contre -3 M€ en 2009.

Le solde net des charges exceptionnelles, relativement mesuré, résulte de niveaux de charges, d'une part, et de produits, d'autre part, plus significatifs.

On peut ainsi relever que les démolitions génèrent 19,0 M€ de produits (reprise en résultat de subventions) et 14,7 M€ de charges (coûts techniques et sociaux), soit un produit net de 4,3 M€ contre 2,7 M€ en 2009. Les sinistres génèrent 7,0 M€ de produits et 7,8 M€ de charges, soit une charge nette de 0,8 M€ contre 2,8 M€ en 2009. Les charges sur ventes d'actifs représentent 6,9 M€, en hausse de +1,7 M€ par rapport à 2009. Les dégrèvements d'impôts obtenus représentent 3,9 M€ de produits contre 2 M€ en 2009. Le net des **amortissements et reprises de subventions** s'élève à 158,2 M€, en progression de 8,3 % par rapport à 2009.

En 2010, le montant des amortissements inclut 12,0 M€ d'amortissements exceptionnels (dérogatoires), contre 2,8 M€ en 2009. Ces amortissements liés à l'excédent d'amortissement financier cumulé par rapport à l'amortissement technique cumulé, concernent un nombre croissant de sociétés du groupe et risquent de demeurer élevés à l'avenir.

**Intérêts compensateurs** : reprise de 12,4 M€.

La diminution du stock d'intérêts compensateurs, sous l'effet notamment du faible taux du livret A, apporte un produit plus élevé qu'en 2009.

**Provision clients** : 5,7 M€ dotation nette.

Les dotations nettes aux provisions clients se réduisent fortement en 2010 (5,7 M€) par rapport à 2009 (11,2 M€), sous l'effet d'une amélioration globale du taux de recouvrement. Ce dernier s'établit à 98,95 % en 2010 contre 98,4 % en 2009. Il est de 99,09 % en Île-de-France et de 98,49 % en province.

## COMPTES 2010 - 3F PÉRIMÈTRE HISTORIQUE

(En milliers d'euros)	Réel 2009	Réel 2010	Variation R.2010/R.2009 en K€	Variation R.2010/R.2009
Loyers	709 888	729 414	19 526	2,8 %
Autres produits d'exploitation	7 893	9 776	1 882	23,8 %
Frais de personnel	-89 459	-95 634	-6 175	6,9 %
Charges non récupérables	-91 087	-96 923	-5 836	6,4 %
Cotisation additionnelle CGLLS	-7 396	-7 445	-49	0,7 %
Impact GE-GT	-42 420	-45 318	-2 898	6,8 %
Impact impayés	-14 968	-11 427	3 540	-23,7 %
Impôts et taxes foncières	-73 643	-76 763	-3 120	4,2 %
Amortissements	-172 087	-178 661	-6 574	3,8 %
Autres provisions d'exploitation	-127	504	631	-496,4 %
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>226 594</b>	<b>227 522</b>	<b>928</b>	<b>0,4 %</b>
<b>Résultat d'exploitation / loyers</b>	<b>31,9%</b>	<b>31,2%</b>		
Intérêts des emprunts	-137 213	-115 959	21 254	-15,5 %
Impact intérêts compensateurs	5 994	12 377	6 383	106,5 %
Charges et produits financiers	4 123	3 807	-316	-7,7 %
Autres provisions financières	173	35	-138	-79,8 %
<b>Résultat financier</b>	<b>-126 923</b>	<b>-99 741</b>	<b>27 182</b>	<b>-21,4 %</b>
Marges sur ventes	30 955	86 865	55 910	180,6 %
Charges et produits exceptionnels	-2 909	-1 459	1 450	-49,9 %
Autres provisions exceptionnelles	6 583	4 868	-1 715	-26,0 %
Amortissements exceptionnels	-2 783	-11 997	-9 214	331,0 %
Pertes sur remplacements ou démolitions	-3 320	-6 290	-2 970	89,5 %
Reprises sur subventions	28 809	32 461	3 652	12,7 %
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>57 335</b>	<b>104 449</b>	<b>47 114</b>	<b>82,2 %</b>
Impôt sur les sociétés	0	-9	-9	0,0 %
<b>Résultat net</b>	<b>157 006</b>	<b>232 221</b>	<b>75 215</b>	<b>47,9 %</b>
Amortissement financier (échéances)	-149 747	-178 713	-28 967	19,3 %
<b>Autofinancement net</b>	<b>127 174</b>	<b>123 562</b>	<b>-3 612</b>	<b>-2,8 %</b>
<b>Autofi. Net hlm / loyers</b>	<b>17,9%</b>	<b>16,9%</b>		

# Bilan, compte de résultat et autofinancement consolidés (nouveau périmètre des 15 ESH)

## BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2010

ACTIF				2010	2009
(En milliers d'euros)		Brut	Amortissements Provisions	Net	Net
<b>Immobilisations incorporelles :</b>	<b>Note 1</b>	<b>49 518</b>	<b>21 819</b>	<b>27 699</b>	<b>19 021</b>
Baux		21 236	6 836	14 400	9 876
Divers		28 282	14 983	13 299	9 145
<b>Immobilisations corporelles :</b>	<b>Note 2</b>	<b>11 365 972</b>	<b>3 038 388</b>	<b>8 327 584</b>	<b>6 404 825</b>
Terrains		1 764 279	1 533	1 762 746	1 446 875
Constructions et autres immobilisations corporelles		8 651 127	3 036 730	5 614 397	4 177 581
Immobilisations corporelles en cours		950 566	125	950 442	780 370
<b>Immobilisations financières :</b>	<b>Note 3</b>	<b>6 609</b>	<b>259</b>	<b>6 350</b>	<b>5 186</b>
Titres de participation et autres titres		3 029	259	2 769	2 261
Prêts accession		23	0	23	67
Autres prêts et divers		3 557	0	3 557	2 858
<b>Total actif immobilisé</b>		<b>11 422 099</b>	<b>3 060 466</b>	<b>8 361 633</b>	<b>6 429 032</b>
Stocks et en-cours	<b>Note 4</b>	8 400	1 059	7 341	2 692
Quittancement non exigible		69 979	0	69 979	67 427
Créances locataires	<b>Note 5</b>	134 079	104 340	29 739	11 832
Fournisseurs et entrepreneurs		9 825	469	9 356	6 185
Créances diverses	<b>Note 6</b>	472 172	1 246	470 926	353 149
Valeurs mobilières de placement	<b>Note 7</b>	88 408	0	88 408	93 709
Disponibilités et comptes rémunérés	<b>Note 8</b>	288 504	0	288 504	109 542
<b>Total actif circulant</b>		<b>1 071 367</b>	<b>107 114</b>	<b>964 253</b>	<b>644 536</b>
Comptes de régularisation	<b>Note 9</b>	2 684	0	2 684	1 299
<b>Total actif</b>		<b>12 496 149</b>	<b>3 167 580</b>	<b>9 328 570</b>	<b>7 074 867</b>

## BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2010

PASSIF		2010	2009
(En milliers d'euros)		Net	Net
<b>Capitaux propres :</b>			
Capital		93 096	46 552
Réserves société mère	<b>Note 10</b>	2 268 675	2 053 650
Réserves consolidées des filiales	<b>Note 10</b>	525 267	169 595
Résultat consolidé du groupe	<b>Note 11</b>	226 890	148 773
<b>Total capital et réserves</b>	<b>Note 11</b>	<b>3 113 928</b>	<b>2 418 570</b>
<b>Intérêts minoritaires :</b>			
Intérêts minoritaires sur réserves		291 486	160 850
Intérêts minoritaires sur résultat		13 179	8 235
<b>Total fonds propres</b>		<b>3 418 593</b>	<b>2 587 655</b>
<b>Provisions :</b>			
Provisions pour risques et charges		123 334	98 436
<b>Total provisions pour risques et charges</b>	<b>Note 12</b>	<b>123 334</b>	<b>98 436</b>
<b>Dettes :</b>			
Emprunt obligataire	<b>Note 13</b>	5	0
Participation des employeurs	<b>Note 13</b>	878 235	695 733
Emprunts et dettes auprès des états de crédit	<b>Note 13</b>	4 280 116	3 205 775
Emprunts et dettes financières diverses	<b>Note 13</b>	29 889	31 256
Dépôts et cautionnements reçus	<b>Note 13</b>	69 030	56 567
Intérêts courus non échus	<b>Note 13</b>	126 725	111 798
Concours bancaires courants	<b>Note 13</b>	34 996	34 134
Locataires et acquéreurs		44 720	32 752
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	<b>Note 14</b>	157 991	153 756
Dettes fiscales et sociales		74 557	50 331
Autres		43 803	13 184
<b>Total dettes</b>		<b>5 863 402</b>	<b>4 483 723</b>
Comptes de régularisation		46 575	3 489
<b>Total passif</b>		<b>9 328 570</b>	<b>7 074 867</b>

## COMPTES DE RÉSULTAT 2010 CONSOLIDÉ

(En milliers d'euros)	2010	2010	2010	2009
	Récupérable	Non Récupérable	Total	Total
Ventes	0	1 631	1 631	190
Loyers	0	753 485	753 485	709 890
Récupération de charges locatives	236 874	0	236 873	233 968
Prestations de services	0	4 714	4 714	4 137
<b>Chiffre d'affaires</b> <b>Note 15</b>	<b>236 874</b>	<b>759 830</b>	<b>996 703</b>	<b>948 184</b>
Autres produits	0	19 372	19 372	13 624
Reprises sur provisions d'exploitation	0	162 032	162 032	124 470
Transferts de charges	0	7 129	7 129	5 161
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>236 874</b>	<b>948 362</b>	<b>1 185 236</b>	<b>1 091 439</b>
Achats stockés et variations de stocks	2	5 349	5 351	1 194
Achats de fournitures et produits	91 607	5 275	96 882	93 037
Travaux relatifs à l'exploitation et entretien	99 707	48 747	148 454	146 945
Travaux de gros entretien et réparations	0	42 876	42 876	39 505
Autres services extérieurs	2 477	48 671	51 148	45 569
Taxes foncières	3 590	78 286	81 876	76 016
Autres impôts taxes et versements assimilés	23 105	11 911	35 016	33 089
Frais de personnel <b>Note 16</b>	26 985	96 751	123 736	113 120
Dotations aux amortissements	0	186 231	186 231	172 086
Dotation aux provisions sur créances locataires	0	94 127	94 127	78 640
Dotation à la provision gros entretien	0	76 108	76 108	58 735
Autres dotations aux provisions d'exploitation	0	2 492	2 492	1 335
Autres charges de gestion courante et irrécouvrables	0	8 149	8 149	5 629
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>247 472</b>	<b>704 973</b>	<b>952 446</b>	<b>864 899</b>
Résultat d'exploitation	(10 599)	243 389	232 790	226 540
Produits des prêts et créances	0	36	36	13
Produits financiers	0	4 377	4 377	4 560
Reprises sur provisions et transferts	0	277	277	173
<b>Total des produits financiers</b>	<b>0</b>	<b>4 690</b>	<b>4 690</b>	<b>4 747</b>
Intérêts des emprunts	0	99 205	99 205	125 770
Autres charges financières	0	8 180	8 180	5 845
Dotations aux provisions et amortissements	0	528	528	0
<b>Total des charges financières</b>	<b>0</b>	<b>107 913</b>	<b>107 913</b>	<b>131 615</b>
<b>Résultat financier</b> <b>Note 17</b>	<b>0</b>	<b>(103 223)</b>	<b>(103 223)</b>	<b>(126 869)</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>(10 599)</b>	<b>140 165</b>	<b>129 567</b>	<b>99 672</b>
<b>Résultat exceptionnel</b> <b>Note 18</b>	<b>0</b>	<b>110 871</b>	<b>110 871</b>	<b>57 335</b>
<b>Impôt sur les sociétés</b>	<b>0</b>	<b>(368)</b>	<b>(368)</b>	<b>0</b>
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>(10 599)</b>	<b>250 668</b>	<b>240 070</b>	<b>157 007</b>
. Part des minoritaires			13 179	8 234
. Part de la société mère			226 890	148 773

## AUTOFINANCEMENT NET CONSOLIDÉ

(En millions d'euros)	2010	2009
Loyers	753,6	709,9
Autres produits d'exploitation	10,3	7,9
Frais de personnel non récupérables	-98,2	-89,5
Charges non récupérables	-101,3	-91,1
Cotisations CGLLS	-7,7	-7,4
GE - GT	-42,0	-39,5
Irrécouvrables	-5,8	-3,8
Impôts et taxes foncières	-79,1	-73,6
Intérêts des emprunts	-120,1	-137,2
Charges et produits financiers	4,2	4,1
Charges et produits exceptionnels	-1,4	-2,9
Impôt sur les sociétés	-0,4	0,0
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>312,0</b>	<b>276,9</b>
Amortissements des emprunts long terme	-184,1	-149,7
<b>Autofinancement net</b>	<b>127,9</b>	<b>127,2</b>

## TABLEAU DE FINANCEMENT CONSOLIDÉ

(En millions d'euros)	2010	2009
Capacité autofinancement brute	312,0	276,9
Amortissements emprunts L.T.	- 184,1	- 149,7
<b>Autofinancement net</b>	<b>127,9</b>	<b>127,2</b>
Retraitement impact des démolitions	- 4,1	- 3,7
Mouvements BFR et dépôts de garantie des locataires	- 13,4	40,2
Solde remboursements prêts & emprunts accession	- 1,1	- 0,5
Remboursements d'emprunts sur remplacement et op. démolies ou cédées	- 0,1	- 0,3
Remboursements anticipés d'emprunts	- 0,4	0,0
<b>Flux nets générés par l'exploitation &amp; l'accession</b>	<b>108,9</b>	<b>162,9</b>
Acquisitions et acomptes sur activité de promotion	- 678,7	- 680,9
Mobilisation d'emprunts et reprise de CRD	449,9	476,0
Subventions encaissées	129,7	95,0
Mouvements avances court terme	19,8	- 25,7
<b>Flux liés à l'activité de promotion</b>	<b>- 79,2</b>	<b>- 135,6</b>
Travaux d'amélioration	- 155,3	- 134,7
Mobilisation d'emprunts	54,1	78,9
Subventions encaissées	17,6	20,1
Mouvements avances court terme	0,0	- 34,3
<b>Flux liés à l'activité d'amélioration</b>	<b>- 83,6</b>	<b>- 70,0</b>
Investissements administratifs et incorporels	-4,7	- 2,5
Mouvements des immobilisations financières	-0,3	0,0
Subventions immobilisations financières	0,0	5,0
<b>Flux nets générés par les investissements</b>	<b>-167,8</b>	<b>- 203,1</b>
Coûts techniques et sociaux des démolitions	- 12,0	- 8,5
Remboursements de CRD sur démolitions	- 2,8	- 1,2
Subventions encaissées sur démolitions	9,2	9,7
<b>Flux liés aux démolitions</b>	<b>- 5,6</b>	<b>0,0</b>
Ventes d'actifs	126,2	35,6
Remboursements d'emprunts sur ventes d'actifs	- 6,9	- 5,1
<b>Flux liés aux ventes d'actifs</b>	<b>119,3</b>	<b>30,5</b>
<b>Autres flux</b>	<b>113,7</b>	<b>30,5</b>
<b>Variation trésorerie</b>	<b>54,7</b>	<b>- 9,7</b>
<b>Trésorerie en fin d'année précédente</b>	<b>169,2</b>	<b>178,9</b>
<b>Impact variation périmètre groupe</b>	<b>118,0</b>	
<b>Trésorerie en fin d'année</b>	<b>341,9</b>	<b>169,2</b>
<b>Total des subventions encaissées</b>	<b>156,4</b>	<b>129,8</b>
<b>Total emprunts mobilisés</b>	<b>504,1</b>	<b>554,9</b>
Nombre de lots au 31.12.10	187 456	154 835
Trésorerie au lot en euros	1 824	1 093

# ■ ■ ■ Annexe aux comptes consolidés 2010

## PRINCIPES ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

### Référentiel comptable & fiscal et faits caractéristiques de l'exercice

#### ■ Référentiel comptable

Les comptes consolidés 2010 ont été établis en conformité avec la loi du 3 janvier 1985 et son décret d'application du 17 février 1986, ainsi qu'avec le règlement 99-02 adopté le 29 avril 1999 par le Comité de la Réglementation Comptable et applicable aux comptes consolidés à compter de l'exercice 2000.

L'ensemble des sociétés du groupe 3F ont établi leurs comptes dans le respect 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 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 8 318 logements, 167 équivalents logements en foyers et 137 commerces.

SADIF détient les titres des sociétés suivantes :

- 91,66 % d'Habitations Modernes et Familiales (HMF) en Rhône-Alpes, propriétaire de 10 190 logements,
- 92,69 % d'Azur Provence Habitat (APH) en Provence Alpes Côte d'Azur, propriétaire de 1 868 logements,
- 99,98 % d'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 centime ont été émises au prix de 0,24 centime.

A l'issue de ces deux opérations, le capital social d'Immobilière 3F s'élève à 93 095 627,52 euros divisés 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 :

Immobilière 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.

Ces prises de participation impactent le résultat consolidé part du groupe 2010 de + 6 M€ et les réserves consolidées des filiales part du groupe de 295 M€.

## ■ Régime fiscal

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 nouvellement défini par l'article 411-2 du CCH.

L'application des textes et notamment 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 2007 l'ensemble des programmes ne présentant pas le double plafond réglementaire de loyers et de ressources.

Conformément à l'instruction fiscale, chacune des sociétés a 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, sont ainsi générés 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. Néanmoins RSIF et SADIF ont respectivement 9 K€ et 796 K€ d'impôt sur les sociétés à payer au titre de l'exercice 2010.

## Périmètre de consolidation – méthodes de consolidation

Sont comprises dans le périmètre de consolidation du groupe, les sociétés contrôlées directement ou indirectement par Immobilière 3F, dès lors qu'elles présentent un caractère significatif par rapport aux comptes consolidés, notamment par l'importance de leur chiffre d'affaires ou du total de leur bilan.

Les sociétés d'importance significative placées sous le contrôle d'Immobilière 3F, société consolidante, sont consolidées par intégration globale.

	% d'intérêt	% de contrôle
La Résidence Urbaine de France Siren 78482506900031 - Marne La Vallée	57 %	100 %
Immobilière Val de Loire Siren 96720004900070 - Orléans	80 %	100 %
Immobilière Basse Seine Siren 55214154100029 - Le Havre	57 %	100 %
Immobilière Nord-Artois Siren 77563001500045 - Villeneuve d'Ascq	99 %	100 %
Immobilière Rhône-Alpes Siren 39811580800014 - Lyon	99 %	100 %
S. A. Jacques Gabriel Siren 596 020 214 00018 - Blois	64 %	100 %
Immobilière Midi-Pyrénées – SA de la Vallée du Thoré Siren 71682041000028 - Mazamet	61 %	100 %
Immobilière 3F Alsace Siren 49827355600015 - Strasbourg	81 %	100 %
Résidences Sociales d'Île-de-France Siren 49528609800019 - Paris	85 %	100 %
SADIF Siren 39857527400012 Saint-Ouen	80 %	100 %
Aedificat Siren 71202885100087 - Bagnolet	95 %	100 %
A.P.H. - Grasse	74 %	100 %
E.H.C. - Nancy	80 %	100 %
H.M.F. en Rhône-Alpes- Lyon	73 %	100 %

Au 31 décembre 2010, quatre sociétés de faible importance relative sont par ailleurs exclues de la consolidation :

- CLARM 99,86 %
- SEM de Louveciennes 14 %
- SEMI Ville de Sèvres 15,57 %
- La Vincennoise 19,91 %

## Comptes retenus pour la consolidation

Les comptes retenus pour la consolidation sont les comptes individuels proposés par chaque société à l'assemblée générale des actionnaires, retraités le cas échéant pour mise en harmonie avec les principes comptables du groupe.

Concernant le sous-groupe formé de SADIF et de ses trois filiales, un premier palier de comptes a été établi par SADIF et est intégré globalement dans les comptes consolidés du groupe 3F.

Dans le cadre de la première consolidation des sociétés du sous-groupe SADIF et d'Aedificat, les méthodes comptables ont été comparées à celles du groupe 3F et harmonisées dans les comptes sociaux lorsque l'impact était significatif.

Les règles d'immobilisation de la maîtrise d'ouvrage et le mode de calcul de la provision pour indemnités de fin de carrière n'ont pas été harmonisés en 2010 mais l'impact des différences n'a pas été jugé comme significatif.

Concernant les autres sociétés du groupe, suite à l'adoption en 2005 des nouvelles normes comptables suivant des méthodes identiques, les retraitements résiduels sont très limités.

Les sociétés consolidées arrêtent toutes leurs comptes au 31 décembre.

## Intérêts minoritaires

Les intérêts minoritaires représentent la quote-part des associés autres qu'Immobilière 3F dans les capitaux propres des sociétés consolidées.

## Écart d'acquisition

Les écarts constatés à l'occasion d'une prise de participation nouvelle ou complémentaire représentent la différence entre le prix d'acquisition des titres et la part de situation nette correspondante lors de l'achat.

Ces écarts ne sont pas représentatifs d'un réel écart d'acquisition et sont inscrits dans les réserves consolidées compte tenu des particularités juridiques régissant les SA d'HLM et notamment les articles 10, 34 et 35 de leurs statuts, relatifs aux cessions d'actions et à l'attribution de l'actif en cas de dissolution ou de liquidation.

Les écarts d'acquisitions 2010 se détaillent comme suit :

En M€	% d'intérêt	Situation nette (*)	quote-part de situation nette	Valeur des titres	Ecart d'acquisition
Groupe SADIF	79,75 %	403	322	50	272
AEDIFICAT	94,77 %	51	49	20	28
<b>Total</b>		<b>455</b>	<b>370</b>	<b>70</b>	<b>300</b>

(\*) : à la date d'acquisition

## Retraitements et éliminations

Les comptes annuels sont mis en conformité avec les méthodes d'évaluation d'Immobilière 3F. Par ailleurs, sont éliminés au niveau consolidé, les mouvements de provisions concernant les titres des sociétés consolidées, ainsi que l'incidence sur les amortissements de la société repreneuse des plus-values constatées lors de cessions d'immobilisations intragroupe.

La prise de participation dans SADIF est intervenue le 14 octobre 2010; en l'absence d'arrêté des comptes à cette date, le résultat consolidé SADIF de l'exercice 2010 a été réparti afin de déterminer la part réalisée préalablement à ce rachat, qui a été affectée en réserves pour 22,3 M€. Les 7,8 M€ restants représentant la quote-part de résultat sur la période postérieure à l'acquisition par Immobilière 3F figurent en résultat dans les comptes consolidés. La méthodologie a consisté à répartir au prorata du nombre de jours le résultat net, à l'exception des

ventes aux locataires et de la marge sur accession pour lesquels la date de réalisation précise a été retenue.

Les comptes consolidés SADIF étaient retraités de l'impact du passage par EHC aux nouvelles normes comptables selon la méthode rétrospective en vigueur, cette filiale ayant appliqué la méthode prospective ; ce retraitement, jugé non significatif à l'échelle du groupe 3F et qui se résorbera à court terme, n'a pas été conservé ce qui impacte les réserves du groupe 3F de +15,1 M€.

La prise de participation dans Aedificat étant intervenue le 22 décembre 2010, la part du groupe dans son résultat 2010 n'a pas été considérée comme significative et de ce fait mise en réserves pour sa totalité soit 679 K€. L'encours d'intérêts compensateurs inscrit en charges différées pour 5 866 K€ à l'actif du bilan de la filiale, non conforme aux méthodes groupe, a été retraité dans les comptes consolidés avec pour contre-partie les réserves.

L'impact des autres retraitements dans le résultat consolidé est le suivant en 2010 :

En K€	Charges	Produits
Immobilière 3F	38	- 1 088
La Résidence Urbaine de France	77	
Immobilière Midi-Pyrénées SA de la Vallée du Thoré	205	
<b>Total</b>	<b>320</b>	<b>- 1 088</b>
<b>Incidence nette</b>		<b>- 768</b>

Le détail par type de retraitement est le suivant :

Retraitements	en K€
Amortissements	221
Dépréciation des titres consolidés	- 1 088
Moins-value cessions intragroupe	99
<b>Total</b>	<b>- 768</b>

Les transferts de patrimoine effectués en 2010 ont engendré des moins-values intragroupe qui sont éliminées en consolidation, pour 22 K€ chez I3F et 77 K€ chez RUF.

Les 1 088 K€ chez Immobilière 3F correspondent à l'élimination de la reprise du solde de provision constatée par I3F sur les titres de sa filiale INA.

Après le passage aux Nouvelles Normes Comptables, il subsiste sur Immobilière Midi-Pyrénées - SA de la Vallée du Thoré un écart de traitement sur la durée d'amortissement de certains travaux d'amélioration (15 ans dans les comptes sociaux contre 10 ans pour la méthode groupe) qui a donné lieu à un retraitement d'un montant de 205 K€ sur l'exercice.

## NOTES SUR L'ACTIF DU BILAN

Le total du bilan s'établit à 9 328,6 M€ au 31 décembre 2010, en augmentation de 2 253,7 M€ par rapport à la clôture de l'exercice précédent.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

	2010-2009 en M€	Dont impact nouvelles filiales
Immobilisations incorporelles	8,7	5,7
Immobilisations corporelles	1 922,8	1 312,6
Immobilisations financières	1,2	-68,8
Stocks et créances	146,1	106,5
Disponibilités et portefeuille	173,7	122,8
Comptes de régularisation	1,4	1,2
<b>Total</b>	<b>2 253,7</b>	<b>1 480,1</b>

## Note 1. Immobilisations incorporelles

Elles comprennent les logiciels acquis et développements correspondants destinés à servir de façon durable, comme les progiciels de gestion tels Ulis et Qualiact, la gestion électronique de document, le système d'information et de pilotage, les logiciels serveurs centraux, les logiciels de gestion du centre d'appel.

Pour tenir compte des durées d'utilisation actuellement constatées sur ce type de logiciels, les logiciels sont amortis sur une durée de 5 ans.

Le départ des amortissements tient compte du prorata temporis déterminé à compter du jour d'acquisition, ou de l'installation sur site des progiciels.

## Note 2. Immobilisations corporelles

### ■ Valeur brute des immobilisations locales

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, le groupe 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 ingénieurs et de leurs assistantes intervenant directement sur les projets de construction et d'amélioration. Pour les ingénieurs et les assistantes travaillant pour des projets et des renégociations de contrats, il a été 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 3000 € en deçà duquel il n'y a pas eu d'imputation de frais de maîtrise d'ouvrage sur les projets.

Les frais de personnel ainsi incorporés en 2010 se sont élevés à 9 M€.

Les frais supportés jusqu'à la date d'achèvement des travaux au titre des préfinancements consolidables des prêts locatifs, sont intégrés dans le prix de revient et se sont élevés à 1,9 M€ 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 mise en service comptable des immobilisations, un traitement réparti 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 intervalle régulier 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 « Structure ».

Les composants concernent la partie des immobilisations susceptibles de faire l'objet de remplacements et ne s'appliquent pas aux terrains.

### ■ Amortissement des immobilisations locales

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 prorata temporis est appliqué à compter du jour de l'acquisition. Les durées d'amortissement des composants sont les suivantes :

Composant	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

Depuis 2010, un test de perte de valeur des 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 commerciale sur plus de 3 mois anormalement élevé, hors vacance technique (supérieur à 5 % en Île-de-France, supérieur à 10 % dans les autres régions)

-ou taux de recouvrement sur 12 mois inférieur à 90 %, il a été effectué une comparaison de la valeur nette comptable par rapport à la valeur d'usage (calculée à partir de l'autofinancement hors annuités de l'année précédente multipliée par 15 ans) et à la valeur vénale (calculée à partir des loyers de l'année précédente auxquels est appliqué un taux de capitalisation de 7 % en Île-de-France ou 8 % dans les autres régions ou base forfaitaire pour Paris 240 K€ pour un logement moyen de 60 m<sup>2</sup>).

Si la valeur nette comptable est supérieure à la fois à la valeur d'usage et à la valeur vénale, une dépréciation est constatée pour ramener la valeur nette comptable à la plus grande des deux valeurs.

A ce titre les dépréciations suivantes ont été constatées dans les comptes 2010 : 183 K€ sur un programme de Riedisheim (IAL) et 521 K€ sur un programme de Selles-sur-Cher (S. A. Jacques Gabriel) soit un total de 705 K€.

### ■ Travaux d'amélioration

Les travaux d'amélioration non retraités au 1<sup>er</sup> janvier 2005 en composants ont été maintenus sur 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 nouveaux travaux d'amélioration réalisés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005 sont désormais 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
Mobiliers et matériels	
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 retraitement des immobilisations nettes

En M€	Valeur nette sociale 2010	Retraitements	Valeur nette conso 2010
Immob. incorp.	27,9	- 0,2	27,7
Immob. corpo.	8 393,1	- 65,5	8 327,6
<b>Total</b>	<b>8 421</b>	<b>- 65,7</b>	<b>8 355,3</b>

Suite à l'adoption de méthodes similaires pour les immobilisations par toutes les sociétés du groupe, les retraitements sur les immobilisations sont principalement liés aux opérations de cessions intragroupe, à hauteur de 65,5 M€.

Le rapprochement entre les amortissements techniques et les amortissements financiers fait apparaître un excédent des amortissements techniques de 158,7 M€ pour l'ensemble du groupe, dont 34,4 M€ liés aux nouvelles filiales. Cet excédent était de 176,2 M€ en 2009 pour le groupe 3F consolidé.

### Note 3. Immobilisations financières

En M€	Comptes sociaux 2010	Retraitements	Comptes consolidés 2010
Brut	305,0	- 298,3	6,6
Dépréciation	- 0,3	-	- 0,3
<b>Total</b>	<b>304,7</b>	<b>- 298,3</b>	<b>6,3</b>

Les retraitements concernent les éliminations des titres de participations des sociétés consolidées ainsi que les dépréciations correspondantes (néant au bilan 2010).

### Note 4. Stocks et en-cours

Les stocks achevés sont évalués à leur prix de revient définitif ou prévisionnel, les travaux restant à effectuer étant provisionnés en charges à payer.

Les stocks sont dépréciés si les perspectives de vente le nécessitent.

La valeur des logements libérés suite à l'expulsion des acquéreurs, en attente de revente, comprend le solde des charges financières et générales ainsi que les capitaux restant dus, augmentés des frais de procédure et du montant des travaux de remise en état.

Des dépréciations sont constatées pour ramener le prix de revient à la valeur du prix de vente prévisionnel quand celle-ci est inférieure.

### Note 5. Créances locataires et acquéreurs

Les soldes sont dépréciés selon les critères suivants :

Locataires résiliés	100 %
Locataires en place contentieux	100 %
<b>Locataires en place non contentieux :</b>	
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 la totalité des sommes dues par les locataires, en incluant le quittancement de décembre pour les locataires contentieux, et en fonction de la date de créance la plus ancienne. 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 dépréciation de l'exercice.

### Note 6. Créances diverses

En M€	2010	2009
Comptes sociaux	475,5	378,8
Retraitement	- 4,6	- 25,6
<b>Comptes consolidés</b>	<b>470,9</b>	<b>353,1</b>

Les retraitements concernent les éliminations des comptes courants des sociétés du groupe par lesquels sont comptabilisées les refacturations inter sociétés, notamment les frais de pool. Les mouvements intra-groupe passés dans des comptes de débiteurs divers suite aux mouvements de patrimoine ont également été retraités.

Les créances diverses comprennent principalement les subventions à recevoir ainsi que divers postes relatifs à la TVA, dont les remboursements de crédit de TVA à recevoir.

Le total des subventions à recevoir au niveau du groupe représente 396,2 M€ à fin 2010.

### Note 7. Valeurs mobilières de placement

Le portefeuille au 31 décembre 2010 comporte une plus-value latente d'un montant non significatif.

### Note 8. Disponibilités et comptes rémunérés

Conformément aux règles comptables, les comptes à terme figurant pour 51,4 M€ et les sommes investies sur le livret A pour 188 M€ ont été présentés dans le bilan parmi les disponibilités.

### Note 9. Comptes de régularisation actif

#### ■ Intérêts compensateurs

Depuis 1994, en accord avec la possibilité offerte par la loi Habitat, les intérêts compensateurs étaient enregistrés en « charges différées », pour le différentiel entre les intérêts rémunérant le capital restant dû au taux du contrat et le montant des intérêts inclus dans les annuités, la contrepartie figurant au passif dans les intérêts courus non échus.

Même si cette méthode de comptabilisation tenait ses fondements de l'article 38 de la loi du 21 juillet 1994, ce traitement était dérogatoire et controversé.

Afin de rechercher une meilleure information financière, la société Immobilière 3F avait pris la décision en 2001 de ne plus pratiquer la comptabilisation des intérêts compensateurs en charges différées, mais de les constater directement dans les charges.

Un retraitement était donc opéré en consolidation afin d'éliminer le stock d'intérêts compensateurs du compte de régularisation de l'actif des filiales et de traduire l'incidence dans le compte de résultat des mouvements d'intérêts compensateurs concernant les filiales.

A l'occasion du passage aux nouvelles normes comptables au 1<sup>er</sup> janvier 2005, les filiales consolidées ont repris dans les capitaux propres l'intégralité de l'en-cours d'intérêts compensateurs inscrit en charges différées au 1<sup>er</sup> janvier 2005. Cette décision n'a pas eu d'impact sur la situation nette consolidée.

## NOTES SUR LE PASSIF DU BILAN

La variation du bilan passif de 2 253,7 M€ se répartit en :

	2010 – 2009 En M€	Dont impact nouvelles filiales
Capital social	46,5	-
Primes d'émission et d'apport	23,3	-
Réserves et report à nouveau	330,0	173,2
Résultat de l'exercice	83,1	7,8
Subventions	323,0	225,7
Amortissements dérogatoires	24,9	13,9
<b>Capitaux propres</b>	<b>830,9</b>	<b>420,6</b>
Provisions pour risques et charges	24,9	21,4
Dettes financières	1 283,7	979,7
Autres dettes et comptes de régul	114,1	58,4
<b>Total</b>	<b>2 253,7</b>	<b>1 480,1</b>

### Note 10. Réserves

Les réserves de la société mère se présentent comme suit :

En M€	2010	2009
Prime d'émission	6,7	0,0
Prime d'apport	16,6	0,0
Réserves sociales	1 500,0	1 365,2
Report à nouveau	0,4	0,6
Subventions d'investissement	745,0	687,9
<b>Total</b>	<b>2 268,7</b>	<b>2 053,6</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.

Les subventions relatives aux travaux non immobilisables sont reprises en résultat puis sorties du passif. Les subventions par composants sont amorties sur la même durée que les composants qu'elles financent.

Les réserves consolidées des filiales se détaillent ainsi au 31 décembre 2010 :

En M€	
La Résidence Urbaine de France	80,4
Immobilière Basse Seine	77,0
Immobilière Nord-Artois	6,3
Immobilière Val de Loire	13,4
Immobilière Rhône-Alpes	65,3
Immobilière Midi-Pyrénées – SA de la Vallée du Thoré	5,6
S. A. Jacques Gabriel	24,1
Résidences Sociales d'Ile-de-France	11,3
Immobilière 3F Alsace	-10,8
SADIF	278,9
Aedificat	22,8
<b>Total réserves des filiales</b>	<b>574,2</b>
desquelles sont déduits les retraitements opérés sur les réserves d'Immobilière 3F	-49,9
et l'élimination de la dépréciation des titres INA dans Immobilière 3F	1,1
<b>Total</b>	<b>525,3</b>

## Note 11. Résultat et capitaux propres consolidés

Le résultat consolidé s'élève à 226,9 M€ pour la part revenant au groupe, contre 148,8 M€ pour l'exercice précédent.

Tableau de passage du résultat social au résultat consolidé

En M€	Social	Retraitements	Consolidé
I3F	193,0	- 1,1	191,9
La RUF	4,8		4,8
RSIF	0,8		0,8
IBS	15,4		15,4
INA	3,7		3,7
IRA	5,9		5,9
IVL	5,7		5,7
IMP - SAVT	0,7	0,2	0,9
Immobilière 3F Alsace	0,1		0,1
SA Jacques Gabriel	2,9		2,9
Aedificat	0,7	- 0,7	0
SADIF	10,2	- 6,2	4,0
APH	3,2	- 2,8	0,4
EHC	3,1	- 2,2	0,9
HMF	10,7	- 8,2	2,5
<b>Résultat consolidé</b>	<b>260,9</b>	<b>- 20,8</b>	<b>240,1</b>
<b>Part des minoritaires</b>		<b>13,2</b>	
<b>Part du groupe</b>			<b>226,9</b>

Le tableau de variation des capitaux propres se présente comme suit pour la part du groupe :

Part du groupe	en M€
Capitaux propres	2 418,6
Société consolidante d'augmentation capital, prime d'émission et d'apport	69,9
Résultat consolidé	226,9
Variation des subventions et amorts dérogatoires	103,2
Entrée d'Aedificat dans le périmètre	272,6
Autres variations	
<b>Capitaux propres 2010</b>	<b>3 114,0</b>

En incluant les parts des intérêts minoritaires dans les réserves et les résultats, les fonds propres s'élèvent à 3 418,6 M€, dont 1 165,6 M€ de subventions d'investissement non encore amorties.

## Note 12. Provisions pour risques et charges

Tableau des provisions

En M€	2010	2009
Provisions pour risques et charges	33,2	28,4
Provisions pour gros entretien	90,1	70,0
Retraitements	0	0
<b>Total</b>	<b>123,3</b>	<b>98,4</b>

### ■ Provision pour 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 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, par exemple les ravalements dès lors qu'ils ne correspondent pas à un ajout ou un remplacement d'ouvrages extérieurs d'étanchéité et 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 servant de support à la provision est établi et révisé avec la même fréquence que les budgets.

Il convient aussi de préciser que l'avenant à l'Instruction comptable définissant les traitements

liés à la gestion par composants, exclut expressément les dépenses de P3-P3R du champ des dépenses pouvant donner lieu à constitution d'une PGE.

Ces dépenses sont assimilées par l'Instruction à des dépenses d'entretien.

Toutes les sociétés du groupe appliquent une méthode identique à celle de la maison mère, de ce fait aucun retraitement de consolidation n'est effectué.

### ■ 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 ont fait l'objet d'un ajustement d'approche en 2010.

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 4,29 % en 2009).

A 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 15,1 M€. Elle s'élève à 18,1 M€ au 31 décembre 2010.

### ■ Provision pour médaille du travail

A été constituée une provision médaille du travail en application de la recommandation N° 2003-R. 01 et en utilisant une méthodologie similaire à celle exposée ci-dessus pour les indemnités de départ à la retraite. Au 31 décembre 2010 le montant de la provision consolidé s'élève à 1,2 M€.

## Note 13. Emprunts et dettes financières

Tableau de variations :

En M€	2010	2009	Variation en M€
Participation employeurs	878,2	695,7	+ 182,5
Emprunts auprès des Ets de crédit	4 280,1	3 205,8	+ 1 074,3
Emprunts et dettes divers	29,9	31,2	- 1,4
Dépôts et cautionnements reçus	69,0	56,6	+ 12,5
Intérêts courus non échus	126,7	111,8	+ 14,9
Concours bancaires courants	35,0	34,1	+ 0,9
<b>Total</b>	<b>5 418,9</b>	<b>4 135,3</b>	<b>1 283,6</b>

Pendant l'exercice, les ressources liées à l'augmentation des dettes financières représentent 504,1 M€.

Dans le même temps, le groupe a remboursé 184,1 M€ d'amortissements d'emprunts à long terme et remboursé par anticipation ou sur remplacement, opérations démolies et ventes 10,2 M€.

Tableau de ventilation des dettes par échéances :

En M€	Total	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Social	5 744,6	700,5	963,7	4 080,4
Retraitements	- 4,5	- 4,5		
<b>Consolidé</b>	<b>5 740,1</b>	<b>696,0</b>	<b>963,7</b>	<b>4 080,4</b>

Les capitaux dus se répartissent ainsi par type de taux au 31 décembre :

Total	Fixe	Variable
5 188	1 256	3 932 (*)

(\*) Dont Livret A et LEP : 3 591 M€, prêts inflation : 272 M€ et autres : 69 M€

Afin de diminuer l'exposition de la société au risque d'évolution du taux du Livret A, il a été souscrit en 2008, chez Immobilière 3F et dans certaines filiales, des 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]

Les caractéristiques de ces contrats sont les suivantes, étant précisé qu'un des contrats a fait l'objet d'une renégociation d'échéance en cours d'année 2009 :

Date souscription fixe couverture	Montant en M€ I3F	Montant en M€ Filiales	Taux	Période
08.10.08	100,0	-	3,12 %	Août 2008 - Août 2013
08.10.08	100,0	64,0	3,05 %	Fév 2009 - Fév. 2014
29.10.08	-	66,0	2,60 %	Fév. 2009 - Fév. 2014
29.10.08	100,0	-	2,60 %	Fév. 2009 - Août 2012
<b>Total</b>	<b>300,0</b>	<b>130,0</b>		

A l'issue de ces opérations et après prise en compte des emprunts 1 % à taux fixes, le pourcentage de la dette long terme souscrite ou couverte à taux fixe s'élève à 32,5 %

Une charge de 9,3 M€ pour le groupe a été constatée sur la période 2010 correspondant à la différence entre le taux du livret A calculé et le taux fixe sur cette période. Suite aux variations sur les marchés, les valeurs de marché de ces opérations, calculées comme 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, respectivement à :

- contrats Immobilière 3F : 7 917 K€
- contrats filiales : 4 185 K€

et constitueraient une soulte à payer à l'établissement bancaire en cas de sortie anticipée des opérations de couverture. Cette sortie n'est pas envisagée par les sociétés du groupe.

#### Note 14. Locataires et acquéreurs

Les dettes et les comptes rattachés comprennent les excédents d'acomptes sur les régularisations de charges.

## NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT ET INFORMATIONS DIVERSES

#### Note 15. Évolution du chiffre d'affaires net

Le chiffre d'affaires consolidé du groupe se détaille comme suit :

En M€	2010	2009
Immobilière 3F	707,5	701,8
La Résidence Urbaine de France	31,9	30,4
Résidences sociales d'Ile de France	7,7	7,3
Immobilière Basse Seine	75,0	70,4
Immobilière Nord-Artois	26,1	25,6
Immobilière Rhône-Alpes	37,8	36,4
Immobilière Val de Loire	35,8	34,9
Immobilière Midi-Pyrénées -SAVT	6,5	6,3
Immobilière 3F Alsace	23,5	20,3
S. A. Jacques Gabriel	24,8	24,4
Sous-groupe SADIF (à partir du 14.10.10)	29,9	-
Eliminations	-9,9	-9,6
<b>Total</b>	<b>996,7</b>	<b>948,2</b>

Hors charges récupérables, les loyers consolidés progressent de 6,1 % entre 2009 et 2010 et s'établissent à 753,5 M€.

Pour information, en année pleine le chiffre d'affaires 2010 des nouvelles filiales s'élève à :

En M€	2010
Aedificat	33,7
Sous-groupe SADIF	150,9
<b>Total</b>	<b>184,6</b>

L'élimination pour 9,9 M€ correspond à la refacturation par Immobilière 3F des services communs mis à disposition des sociétés du groupe adhérent à la convention de pool, ainsi qu'aux refacturations par Résidences Sociales d'Ile de France et Immobilière Midi-Pyrénées à Immobilière 3F des prestations au titre des agences Foyers et Languedoc-Roussillon.

#### Note 16. Frais de personnel consolidés

Les frais de personnel comptables non récupérables consolidés se décomposent ainsi :

En M€	2010	2009
Frais de personnel comptables	123,7	113,1
Récupération sur les locataires	-27	-25,8
<b>Frais de personnel NR au compte de résultat</b>	<b>96,7</b>	<b>87,3</b>

En incluant les impôts et taxes basés sur les salaires et les indemnités kilométriques, et en déduisant les frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés et les subventions d'ingénierie renouvellement urbain comptabilisées en subventions d'exploitation, l'impact net des dépenses liées aux salaires dans les comptes consolidés du groupe s'établit ainsi :

En M€	2010	2009
Frais de personnel NR comptables	96,7	87,3
Frais de maîtrise d'ouvrage	-9,0	-7,7
Subvention ingénierie renouvellement urbain	-0,8	-1,2
Taxes sur rémunérations	9,6	9,5
Indemnités kilométriques	1,7	1,6
<b>Frais de personnel NR retraités</b>	<b>98,1</b>	<b>89,4</b>

#### Note 17. Résultat financier

Les charges financières consolidées s'élèvent à 107,9 M€ contre 131,6 M€ en 2009.

Par ailleurs, les produits financiers consolidés s'élèvent à 4,7 M€ comme en 2009.

## Note 18. Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de 110,9 M€ s'analyse comme suit :

En M€	2010	2009
<b>Coût net des sinistres</b>	<b>-0,9</b>	<b>- 2,8</b>
Dépenses sinistres déclarés	-8,7	-7,8
Indemnités sinistres déclarés	7,8	4,9
<b>Produits nets de démolition</b>	<b>4,4</b>	<b>2,8</b>
Dépenses liées aux démolitions	-15,3	-11,3
Subventions liées aux démolitions	19,7	14,1
<b>Reprises de subventions</b>	<b>33,5</b>	<b>28,8</b>
<b>Autres</b>	<b>2,3</b>	<b>2,3</b>
<b>Marges sur cessions d'actifs</b>	<b>92,4</b>	<b>30,9</b>
<b>Charges sur ventes</b>	<b>-7,2</b>	<b>-5,2</b>
<b>Pertes sur remplacements et démolitions</b>	<b>-6,4</b>	<b>-3,3</b>
<b>Net mouvements de provisions et amortissements</b>	<b>-7,2</b>	<b>3,8</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>110,9</b>	<b>57,3</b>

Les dotations aux amortissements dérogatoires pratiquées dans les comptes sociaux des sociétés Immobilière Nord-Artois, Immobilière Rhône-Alpes, Résidences sociales d'Ile-de-France, Immobilière 3F Alsace, Résidence Urbaine de France et EHC figurent à hauteur de 11,1 M€ dans les comptes consolidés.

Le résultat exceptionnel comprend pour 15,3 M€ de coûts liés aux démolitions et pour 19,7 M€ de subventions pour démolitions, calculées au prorata de l'avancement des dépenses.

## Note 19. Engagements hors bilan

En M€	2010	2009
<b>Engagements reçus :</b>		
Avals, cautions, garanties reçus	47,1	13,3
Emprunts locatifs signés	234,3	179,1
Solde opération de défaisance		0,1
Ventes, contrats préliminaires	4,5	26,7
Autres	2,0	0,5
<b>Total</b>	<b>287,9</b>	<b>219,7</b>
<b>Engagements donnés :</b>		
Avals, cautions, garanties donnés	19,4	0,0
Compromis de vente immobiliers	44,4	88,8
Reste à payer sur marchés signés	495,6	462,7
Solde opération de défaisance		0,1
Autres	0,2	0,8
<b>Total</b>	<b>559,5</b>	<b>552,4</b>

Les éléments relatifs aux couvertures de risque de taux sur la dette long terme sont traités dans la note 13.

1 261 logements ont été cédés aux locataires à fin 2010. Dans ce cadre, une clause de rachat engage les sociétés du groupe, sur une durée de 5 ans, en cas de défaillance de l'accédant.

## Note 20. Effectif

L'effectif présent au 31 décembre (CDI + CDD) est passé de 2 366 fin 2009 à 2 884 fin 2010, dont 471 dans les nouvelles filiales.

Catégorie	2010	2009
Administratifs	1 397	1 120
Personnel de proximité	1 487	1 246
<b>Total</b>	<b>2 884</b>	<b>2 366</b>

## Note 21. Autofinancement net

Il s'élève à 127,9 M€ hors prise en compte des remboursements anticipés d'emprunts locatifs et remboursements opérés sur les composants sortis de l'actif.

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

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 consolidés de la société Immobilière 3F, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés 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 CONSOLIDÉS

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 consolidés 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 consolidés. 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 consolidés de l'exercice sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

## 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 :

- la note A-5 de l'annexe expose que les écarts d'acquisition sont comptabilisés par le groupe en réserves consolidées. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre groupe, nous avons vérifié le caractère approprié de la méthode comptable précisée ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe.

- La note 12 de l'annexe expose les modalités d'évaluation de la provision pour gros entretien. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et hypothèses sur lesquelles se fonde cette estimation et à revoir les calculs effectués par le groupe. Nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de cette estimation.

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

## III - VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris et Paris-La Défense, le 13 mai 2011  
Les Commissaires aux Comptes

COREVISE



Fabien Cregut

ERNST & YOUNG Audit



Nathalie Cordebar

## Les perspectives financières 2011 de 3F

Les perspectives financières portent en 2011 sur un périmètre incluant pour la première fois les sociétés apportées par Solendi en octobre 2010 ainsi qu'Aedificat acquise fin décembre 2010. Ces nouvelles filiales représentent à fin 2010, 30 400 lots principaux sur un total de 188 000, déplaçant le centre de gravité du groupe en faveur des Régions qui représentent désormais près d'un tiers du patrimoine.

Les chiffres indiqués et les comparaisons avec 2010 portent sur le périmètre complet de 3F, reconstitué en année pleine pour 2010 à partir des comptes sociaux des nouvelles sociétés, et se distinguent donc des indicateurs financiers de la consolidation légale qui n'intègrent les nouvelles sociétés que sur la partie de l'année 2010 postérieure à l'entrée dans le groupe. Outre l'intégration en année pleine des nouvelles filiales, 2011 sera également marquée par la fusion d'Immobilière 3F et de SADIF qui sera proposée par l'assemblée générale en juin 2011 avec 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 RUF à la valeur nette comptable son patrimoine de Seine-et-Marne, soit 315 logements, et ses trois foyers représentant 167 équivalents logements à RSIF.

Par ailleurs, les recompositions de patrimoine dans le groupe se poursuivent avec en particulier le transfert à Résidences Sociales d'Île-de-France de l'essentiel des foyers détenus par Immobilière 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 Immobilière 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 Immobilière 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 3F par une forte augmentation des cotisations versées à la CGLLS, qui devraient passer de 8,9 M€ en 2010 à 13,9 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 des sociétés, 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, 3F poursuivra son développement et accentuera sa croissance en s'appuyant sur une politique active de vente aux locataires. La signature de plus de 1 000 promesses de vente et la réalisation de 964 ventes sont prévues en 2011, après les très bons résultats de 2010 (887 ventes réalisées). Le groupe 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

### Loyers : 903,4 M€

Les loyers augmentent de 31,2 M€ soit +3,6 % en valeur par rapport à 2010. Cette évolution résulte, d'une part, de l'augmentation générale des loyers des locataires en place de 1,1 % au 1<sup>er</sup> janvier 2011 conformément à la progression de l'IRL, et d'autre part, de la variation prévue des logements vides et de la progression nette du nombre de lots (livraisons moins ventes et démolitions).

La livraison de plus de 4 900 logements est attendue en 2011, dont 2 400 en Île-de-France et 2 500 en province. Plusieurs acquisitions en bloc contribueront aux loyers en 2011 : 308 lots acquis dans les Hautes-Alpes fin 2010 par Immobilière Rhône-Alpes auprès de la SECILEF qui produiront des loyers en année pleine en 2011, ainsi que 220 logements également acquis fin 2010 à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2011 à Angers (résidence Kalouguine) par Immobilière 3F.

### Résultat net : 188,7 M€

La diminution importante de 71 M€ du résultat prévisionnel par rapport à celui constaté en 2010 se décompose en :

- baisse du résultat d'exploitation de -8,2 M€ à 253,6 M€ (-3,1 %),
- forte augmentation de -23,5 M€ du déficit financier à -146,9 M€ (+19,0 %) du fait de l'endettement lié au développement et de la remontée prévisionnelle des taux d'intérêts qui étaient faibles en 2009 et 2010 (taux du livret A à 1,75 % fin 2010, passé à 2 % en février 2011, et positionné à 2,25 % en août 2011),
- forte diminution de 40 M€ environ du résultat exceptionnel, à 82,1 M€. Ce dernier était porté en 2010 par les très bons résultats des ventes aux locataires et par des ventes d'actifs en bloc dégageant une marge de 20,8 M€ en 2010, dont la cession en bloc d'un programme immobilier au Blanc-Mesnil à Emmaüs Habitat. La marge comptable intégrée dans le résultat au titre des ventes aux locataires (soit 67,5 M€ pour 964 ventes en 2011, alors que cette

plus-value comptable atteignait 80,4 M€ en 2010 pour 887 cessions) résulte de l'approche prudentielle inscrite dans le budget concernant le chiffre d'affaires attendu de ces ventes.

### Autofinancement net : 104,8 M€

L'autofinancement net prévisionnel s'établit à 104,8 M€ et diminue de 42,6 M€ par rapport à 2010. Il s'établit à 11,6 % des loyers contre 16,9 % l'année précédente.

Cette importante diminution correspond à la hausse des annuités d'emprunts, intérêts et capital, de +36,7 M€, soit +10,3 % par rapport à 2010, s'établissant à 391,5 M€ en 2011 contre 354,8 M€ en 2010.

L'annuité représente dans cette prévision 42,6 % des loyers contre 40 % en 2010.

### Trésorerie fin d'année : 297,2 M€

La trésorerie de fin d'année est budgétée à 297,2 M€, soit un niveau en baisse sensible par rapport à 2010 où elle s'élevait à 341,9 M€.

Exprimée en euros par lot, la trésorerie reste toutefois élevée à 1 524 € en 2011 contre 1 824 € en 2010.

En matière d'investissements, 3F budgète des dépenses de promotion de 986,5 M€ contre 789,4 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 6 000 logements en 2011 pour le groupe sur son nouveau périmètre, dont 2 000 en province; l'apport des nouvelles sociétés est de 1 100 logements dans ce volume, dont la moitié en province.

Les travaux d'amélioration sur le patrimoine existant progressent de 31,7 % par rapport à 2010, à 222,1 M€, la baisse des travaux sur les filiales étant compensée par une augmentation des travaux de réhabilitation et de renouvellement urbain en Île-de-France. Les coûts de démolition s'élèvent pour leur part à 15,4 M€ contre 12,4 M€ en 2010.

À l'image de 2010, l'année 2011 s'annonce très dynamique sur l'ensemble des fronts du renouvellement urbain. Pour le périmètre historique du groupe, seront ainsi lancées ou terminées en cumul fin 2011 :

- 84 % des 7 400 démolitions, avec 1 400 nouvelles démolitions en 2011,
- 89 % des 12 900 réhabilitations (opérations lancées pour 3 200 logements supplémentaires en 2011),
- 65 % des 12 600 résidentialisations (opérations lancées pour 3 600 logements supplémentaires en 2011).

En outre, la nouvelle filiale HMF est présente sur deux opérations à Tarare et à Rive-de-Gier.

Pour financer ces dépenses, 3F a budgété :

- l'encaissement de 189,2 M€ de subventions, à un niveau en léger retrait par rapport à celui de 2010 pour la promotion (151,9 M€ de subventions en 2011 contre 153,1 M€ en 2010), et 37,3 M€ de subventions pour les activités d'amélioration et de démolition (contre 27,2 M€ en 2010),
- ainsi que la mobilisation de 846,4 M€ de prêts, montant en forte augmentation par rapport à 2010 (+ 48 %), notamment en régions.

Les fonds propres consommés en 2011 représentent 132,1 M€ pour la promotion (contre 103,9 M€ en 2010) et représentent une mise de fonds propres moyenne de 13 %. En amélioration, la mise de fonds propres est estimée à 66,3 M€ en 2011 contre 93,3 M€ en 2010, soit 30 % de l'investissement (55 % en 2010).

Par ailleurs, les flux liés aux ventes aux locataires représentent un encaissement attendu à 101,2 M€, soit un apport net de 84,3 M€ sur la trésorerie du groupe, après remboursement des capitaux d'emprunts restant dus. L'encaissement net était de 107 M€ en 2010.

# Les perspectives 2011



De gauche à droite : APH, Aurélien Quémart, responsable technique de patrimoine / Aedificat, Chatillon (92), Arch. : A. Amadeo et J. Daidone / HMF, Michel Gouzou, chargé d'opérations / La RUF, Christelle Thonus, comptable

## LA FUSION IMMOBILIÈRE 3F-SADIF

La fusion entre Immobilière 3F et la SADIF sera, sous réserve de son approbation par l'assemblée des actionnaires, effective à l'issue du premier semestre de l'année. Avec cette fusion, 3F et Solendi entendent recomposer leur implantation en Île-de-France. Le nouvel ensemble de près de 115 000 logements facilitera les parcours résidentiels des locataires et présentera aux différents partenaires publics une image cohérente et ambitieuse de la stratégie Solendi-3F dans la région.

Cette fusion, complétée par l'intervention de RSIF pour la production et la gestion de logements thématiques, de La Résidence Urbaine de France en Seine-et-Marne et d'Aedificat, acquise fin 2010, permettra d'augmenter la capacité d'investissement du nouvel ensemble dans la première région française, tant en ce qui concerne l'offre nouvelle que les dépenses d'amélioration du parc existant.

## LE PROJET D'ENTREPRISE 2011- 2016

Au cours du premier semestre de l'année 2011, le nouveau projet d'entreprise, appelé à couvrir la période 2011-2016 et dont les grandes orientations ont été approuvées par le conseil d'administration du 16 décembre 2010, sera finalisé pour déterminer la stratégie d'Immobilière 3F et de ses filiales au cours des cinq prochaines années. Les orientations de ce projet qui sont mises en œuvre dès 2011 trouvent leur origine dans la prise de participation majoritaire de Solendi dans le capital d'Immobilière 3F et visent à faire de l'ensemble Solendi-3F un groupe référent au sein d'Action Logement, en particulier par :

- la construction de synergies fortes entre les deux métiers d'opérateur 1% et d'opérateur immobilier au service de leur croissance commune ;
- la mise à profit de ces synergies et des compétences spécialisées des deux opérateurs pour que l'ensemble du groupe Solendi soit force de proposi-



© 3F / Optima

I3F Alsace, Hoenheim (67) – Arch. : Urbanetic

tion et d'expertise dans l'offre de logements et services aux entreprises et aux salariés et dans la production et la gestion de logements sociaux ;

– l'utilisation cohérente des implantations de Solendi et de 3F, actuelles et à venir, pour faire du groupe, avec ses deux métiers, un acteur reconnu des territoires et de leurs décideurs.

Au sein du groupe Solendi, 3F aura la responsabilité particulière de construire la stratégie du pôle immobilier, résolument orientée vers la croissance et qui s'appuiera sur trois axes principaux :

– amplifier les réalisations dans les domaines de l'accès au logement et du maintien dans les lieux par le développement de la production neuve, l'évolution attendue de RSIF au niveau national, le renouvellement urbain et la consolidation de ses acquis et enfin, la vente aux locataires dans un contexte sécurisé ;

– développer la qualité de service aux habitants par l'augmentation du nombre et de l'efficacité des parcours résidentiels, les engagements de qualité

de service, la maîtrise des charges locatives et la politique de maintenance du parc ;

– optimiser la performance des sociétés 3F par leur développement territorial, les évolutions d'organisation qu'il implique et la politique de ressources humaines et de relations sociales.

## LES CONVENTIONS D'UTILITÉ SOCIALE

L'année 2011 verra la signature des conventions d'utilité sociale des différentes sociétés 3F dont les durées présenteront l'avantage de coïncider avec leur projet d'entreprise commun.

Ces conventions s'inscrivent dans le cadre des engagements d'utilité sociale signés le 24 février 2010 par 3F, ainsi que six autres groupes de logement social. Cet accord cadre confirme pleinement par son contenu et les engagements pris pour la période 2011-2016 l'ambition de 3F d'être « un acteur national de référence du logement social ».

# ■ ■ ■ Mises en chantier et livraisons

## MISES EN CHANTIER

### Immobilière 3F en Île-de-France

Département	Ville	Adresse	Nombre de logts	Financement
75	Paris	11, rue Lepic	38	PLUS
75	Paris	11, rue Lepic	16	PLS
75	Paris	391, rue des Pyrénées	31	PLS
75	Paris	391, rue des Pyrénées	31	PLUS
75	Paris	Rue des deux boules	4	PLS
75	Paris	64, rue Riquet	27	PLS
78	Croissy-sur-Seine	40, rue des Ponts	17	PLUS
78	Croissy-sur-Seine	40, rue des Ponts	4	PLS
78	Issou	Rue des Bovettes et des Frileuses	40	PLUS
78	Saint-Cyr-l'École	31 bis, rue Danielle Casanova	65	PLUS
78	Saint-Germain-en-Laye	Rue st Léger	18	PLS
78	Saint-Germain-en-Laye	Rue st Léger	13	PLUS
78	Saint-Germain-en-Laye	37, rue de Fourqueux	12	PLS
91	Athis-Mons	Boulevard Mitterrand et rue Aviation	56	PLUS
91	Athis-Mons	Avenue Marcel Sambat CTM	33	PLS
91	Brétigny-sur-Orge	Lot B1b Zac Les Sorbiers	54	PLUS
91	Évry	Ilot RY	52	PLUS
91	Évry	Ilot RY	18	PLS
91	Gif-sur-Yvette	Site de Jaumeron	7	PLUS
91	Juvisy-sur-Orge	103-105, avenue Cour de France	39	PLUS
91	Massy	Zac Ampère K2	44	PLUS
91	Massy	Zac Ampère K2	16	PLS
91	Mennecy	Avenue de Villeroy	130	PLUS
91	Palaiseau	17 bis, avenue du 8 mai 1945	47	PLUS
91	Tigery	Avenue des Fosses	14	PLUS
91	Wissous	Rue Gilbert Robert	21	PLUS
92	Clichy-la-Garenne	1 bis, rue Antonini	18	PLUS
92	Clichy-la-Garenne	6-8, rue Pierre Curie	88	PALULOS

## Immobilière 3F en Île-de-France

Département	Ville	Adresse	Nombre de logts	Financement
92	Courbevoie	80-82, rue du Moulin des Bruyères	19	PLS
92	Fontenay-aux-Roses	34, rue des Bénards	12	PLUS
92	Garches	Rue de Buzenval, rue du Dr Debat	24	PLUS
92	Gennevilliers	Rue Basly	119	PLS
92	Gennevilliers	Rue Basly	62	PLUS
92	Gennevilliers	13, rue Basly	75	PLUS
92	Gennevilliers	15, rue Basly	69	PLUS
92	Rueil-Malmaison	Rue de la Chapelle	10	PLS
92	Ville-d'Avray	Sente Saintié	9	PLUS
93	Drancy	117-127, rue Sadi Carnot	15	PLS
93	Livry-Gargan	58, avenue du Mal Leclerc	23	PLUS
93	Noisy-le-Grand	Allée Fernand Leger place Louis Aragon	74	PLUS
93	Noisy-le-Grand	Butte verte 1 allée de la Colline	42	PLUS
93	Saint-Denis	Boulevard de la Libération	38	PLUS
94	Boissy-Saint-Léger	13, rue de Valenton	21	PLUS
94	Bry-sur-Marne	76 bis, avenue de Rigny	16	PLS
94	Le Perreux-sur-Marne	27-29, rue Jules Ferry	17	PLUS
94	Valenton	Zac du Val Pompadour lot L5	70	PLUS
95	Auvers-sur-Oise	6, rue Marceau	10	PLUS
95	Auvers-sur-Oise	6, rue Marceau	5	PLUS
95	Auvers-sur-Oise	24, rue Chaponval	38	PLUS
95	Éragny	199-205, boulevard des Aviateurs Alliés	61	PLUS
95	Montmagny	6-8, rue Carnot	20	PLUS
95	Vémars	10 Arpents	10	PLUS
Total Immobilière 3F Île-de-France hors renouvellement urbain			1 812	

## Immobilière 3F en Île-de-France - Renouvellement urbain

Département	Ville	Adresse	Nombre de logts	Financement
77*	Montereau-Fault-Yonne	ZAC Jean Bouin	60	PLUS
91	Juvisy-sur-Orge	Zac des Bords de Seine	64	PLUS
91	Vigneux-sur-Seine	Lot 2C	65	PLUS CD
91	Vigneux-sur-Seine	Croix Blanche 3D	60	PLUS CD
92	Colombes	Ile Marante Phase II	61	PLUS
92	Gennevilliers	Cité rouge	44	PLUS
93	Bondy	Terre Saint Blaise / rue des Escholiers	41	PLUS CD
93	Bondy	155-159, rue Edouard Vaillant	45	PLUS
93	Pierrefitte-sur-Seine	Ilot F1	41	PLUS CD
94	Champigny-sur-Marne	Avenue Salvador Allende	44	PLUS
94	Champigny-sur-Marne	Avenue Salvador Allende	13	PLS
94	Champigny-sur-Marne	Boulevard Stalingrad	28	PLUS
94	Champigny-sur-Marne	Boulevard Stalingrad	7	PLS
94	Thiais	Allée de Bretagne	28	PLUS
94	Thiais	Grands Champs 15 Arpents Phase 3	22	PLUS
95	Garges-lès-Gonesse (CAS)	Ilot 6	20	PLUS
95	Garges-lès-Gonesse (CAS)	Muette cœur sud	17	PLS
<b>Total renouvellement urbain en Île-de-France</b>			<b>660</b>	

\* Patrimoine de La RUF

## La Résidence Urbaine de France

Département	Ville	Adresse	Nombre de logts	Financement
77	Cesson	Route de Montbréau	49	PLUS
77	Chanteloup-en-Brie	Zac du chêne St Fiacre lot 3,3	20	PLUS
77	Chanteloup-en-Brie	Zac du chêne St Fiacre lot 3,3	15	PLS
77	Chanteloup-en-Brie	Zac du chêne St Fiacre lot 4,1	60	PLUS
77	Combs-la-Ville	2, avenue de la République	17	PLUS
77	La Ferté-sous-Jouarre	Rue Marx Dormoy	15	PLS
77	La Ferté-sous-Jouarre	114, rue Pierre Marx	5	PLUS
77	Saint-Fargeau-Ponthierry	13, rue de la Fontaine	37	PLS
77	Saint-Fargeau-Ponthierry	13, rue de la Fontaine	89	PLUS
77	Serris	4, route de Meaux	8	PLS
<b>Total La Résidence Urbaine de France hors renouvellement urbain</b>			<b>315</b>	

## Résidences Sociales d'Île-de-France

Département	Ville	Adresse	Nombre de logts	Financement
95	Goussainville	« Millet »	105	PLAI
95	Goussainville	« France »	170	PLAI
93	Sevran	Rue Auguste Moreau	225	PLAI
Total Résidences Sociales d'Île-de-France			500	

## Immobilière 3F Alsace

Département	Ville	Adresse	Nombre de logts	Financement
67	Holtzheim	Allée des Colombes	36	PLUS
68	Kembs	Les rives du Rhin	31	PLUS
68	Mulhouse	18, place du Printemps	2	PLUS
Total Immobilière 3F Alsace			69	

## Immobilière Rhône-Alpes

Département	Ville	Adresse	Nombre de logts	Financement
69	Genas	2, rue Victor Hugo	6	PLUS
69	Genas	Cadou 1	4	PLUS
69	Genas	Cadou 4	4	PLUS
69	Genas	Petit pré	4	PLUS
69	Lyon	12, rue Montbrillant	52	PLUS
69	Lyon	39, rue André Bollier	8	PLS
69	Lyon	Rue de Bugeaud	13	PLUS
69	Lyon	118, rue Bossuet	4	PLUS
69	Oullins	Chemin de Celestins	46	PLUS
74	Reignier-Ésery	Lieu dit Bersat	26	PLUS
74	Rumilly	Route de la Fuly	17	PLUS
74	Rumilly	Route de la Fuly	17	PLS
74	Sillingy	Route des écoles	20	PLUS
74	Sillingy	Route des écoles	8	PLS
Total Immobilière Rhône-Alpes			229	

**Immobilier Val de Loire**

Département	Ville	Adresse	Nombre de logts	Financement
28	Barjouville	Les Dix Sétiers tranche 4	4	PLUS
37	Esvres	Chemin de Varidaïne	7	PLUS
45	Fleury-les-Aubrais	Clos de la grande salle	3	PLUS
45	Olivet	Parc de la vallée	9	PLUS
45	Saint-Jean-de-Braye	Rue de charbonnière	15	PLUS
45	Saint-Pryvé-Saint-Mesmin	Avenue de Saint-Mesmin	16	PLUS
45	Saint-Pryvé-Saint-Mesmin	Avenue de Saint-Mesmin	14	PLUS
45	Saint-Pryvé-Saint-Mesmin	Avenue de Saint-Mesmin	6	PLS
45	Saran	Ancienne route de Chartres	27	PLUS
72	Mans	Le Villaret Les Villas Boréales	25	PLUS
<b>Total immobilière Val de loire</b>			<b>126</b>	

**Immobilier Basse Seine**

Département	Ville	Adresse	Nombre de logts	Financement
76	Fécamp	Le grand large	30	PLUS
76	Franqueville-Saint-Pierre	Zac Galilée	35	PLUS
76	Le Havre	Nord Bleville	25	PLUS
76	Le Havre	Nord Bleville	10	PLS
76	Le Havre	331, rue Aristide Briand	31	PLUS
76	Petit-Couronne	660, rue de la Pierre d'Etat	37	PLUS
76	Rouen	Ilot Huysmans	66	PLUS
76	Rouen	Quartier chatelet	41	PLUS
<b>Total Immobilière Basse Seine</b>			<b>275</b>	

**Immobilier Nord-Artois**

Département	Ville	Adresse	Nombre de logts	Financement
59	Grande-Synthe	Rue Henri Dunant	20	PLUS CD
59	Grande-Synthe	Rue Antwerpen	24	PLUS
59	Haveluy	Rue Louis Remy	17	PLUS
<b>Total Immobilière Nord-Artois</b>			<b>61</b>	

## Immobilière Midi-Pyrénées - S. A. de la Vallée du Thoré

Département	Ville	Adresse	Nombre de logts	Financement
31	Cazères	Résidence de Saint-Jean	27	PLUS
31	Mondonville	Chemin de Panedautes	3	PLS
31	Montastruc	Avenue Marius Gineste	44	PLUS
31	Toulouse	Chemin des Pradettes	39	PLUS
31	Toulouse	84, boulevard J. Brunhes	12	PLUS
31	Toulouse	10, rue de Fenouillet	8	PLUS
81	Lavaur	Rue des Rosiers	34	PLUS
Total Immobilière Midi-Pyrénées S. A. de la Vallée du Thoré			167	

## S. A. Jacques Gabriel

Département	Ville	Adresse	Nombre de logts	Financement
41	Blois	Maryse Bastier	12	PLUS
41	Blois	Carrefour Medicis	84	PLUS
41	La Chaussée-Saint-Victor	Rue Graffard	18	PLUS
41	Mer	Nationale	10	PLUS
41	Romorantin-Lanthenay	Site Matra	10	PLUS
41	Romorantin-Lanthenay	Quai Saint Etienne	6	PLS
41	Yvoy-le-Marron	Château d'eau	3	PLUS
Total S. A. Jacques Gabriel			143	

## I3F Agence Languedoc-Roussillon

Département	Ville	Adresse	Nombre de logts	Financement
66	Perpignan	Bois des Pins	32	PLUS
66	Perpignan	Boulevard Kennedy / place C. Hermite	28	PLUS
66	Perpignan	Chemin de la Poudrière Saint Genis des tanyères	22	PLUS
Total I3F Agence Languedoc- Roussillon			82	

**Immobilière 3F - Agence Grand Ouest**

Département	Ville	Adresse	Nombre de logts	Financement
17	L'Houmeau	Résidence Océanes - lieudit « Monsidun »	17	PLUS
17	L'Houmeau	Montsidun	12	PLUS
17	Rochefort	Avenue Marcel Dassault	18	PLUS
17	Rochefort	Le clos de la Belle Judith	18	PLUS
49	Avrillé	Villa Sienna	29	PLUS
49	Avrillé	Avenue Pierre Mendès France	23	PLUS
49	Saint-Barthélemy-d'Anjou	Zac deux Cordelles	22	PLUS
<b>Total I3F Agence Grand Ouest</b>			<b>139</b>	

**Azur Provence Habitat**

Département	Ville	Adresse	Nombre de logts	Financement
06	Cannes	Maurice Chevalier	22	PLS
06	Grasse	Jardins de Provence	97	PLUS
06	Mougins	Lady Yule	12	PLS
06	Pégomas	La closeraie 2	4	PLS
06	Roquette-sur-Siagne	Résidence de Lerins	74	PLUS
06	Saint-Cézaire-sur-Siagne	Chemin du stade	30	PLUS
13	Marseille	Renzo	28	PLS
13	Marseille	Les chlorophyles	61	PLUS
83	Le Luc	La Pervenche	10	PLUS
<b>Total Azur Provence Habitat</b>			<b>338</b>	

**Est Habitat Construction**

Département	Ville	Adresse	Nombre de logts	Financement
54	Malzéville	Clos Larivière	23	PLUS/PLAI
54	Neuves-Maisons	Val de Fer	17	PLUS/PLAI
57	Fameck	Domaine de Remelange	23	PLUS/PLAI
57	Florange	Les Jardins du Triangle	28	PLUS/PLAI
<b>Total Est Habitat Construction</b>			<b>91</b>	

## HMF en Rhône-Alpes

Département	Ville	Adresse	Nombre de logts	Financement
69	Caluire-et-Cuire	6 bis, route de Strasbourg	13	PLUS/PLAI
69	Champagne-au-Mont-d'Or	Avenue de Champagne/rue JC Bartet	51	PLUS/PLAI/PLS
69	Chaponost	12, Avenue Paul Doumer	20	PLUS/PLAI
69	Craponne	91, avenue Edouard Millaud	12	PLUS/PLAI
69	Décines-Charpieu	10, rue Nansen	24	PLUS/PLAI
69	Feyzin	2, route de Lyon	18	PLUS/PLAI
69	Lyon	58-62, cours du Docteur Long	7	PLS
69	Lyon	16-18, rue Sabine Zlatin	67	PLUS/PLAI
69	Meysieu	2 bis, avenue de la Libération	9	PLUS/PLAI
69	Saint-Fons	15, rue Emile Zola	25	PLUS/PLAI/PLS
69	Tarare	64, rue de la République	12	PLUS CD
69	Tarare	64, rue de la République	22	PLUS CD
69	Tassin-la-Demi-Lune	19, chemin de la Raude	25	PLUS/PLAI/PLS
69	Tassin-la-Demi-Lune	101, avenue Charles de Gaulle	28	PLUS/PLAI
69	Vaulx-en-Velin	Rue Louis Varignier	23	PLUS
Total HMF en Rhône Alpes			356	

## SADIF

Département	Ville	Adresse	Nombre de logts	Financement
91	Chilly-Mazarin	Grimaldines	68	PLUS/PLAI/PLS
93	Livry-Gargan	Aristide Briand	47	PLUS/PLAI/PLS
93	Noisy-le-sec	Rue de l'union	10	PLUS/PLAI
93	Noisy-le-sec	Semard Clemenceau	65	PLUS/PLAI/PLS
94	Ivry-sur-Seine	Saint Just	67	PLUS/PLAI
Total SADIF			257	



## LIVRAISONS

## Immobilière 3F en Île-de-France

Département	Ville	Adresse	Nombre de logts	Financement
75	Paris	Boulevard Pereire	51	PLU
75	Paris	210 bis, rue de Vaugirard	32	PLI
75	Paris	Boulevard Arago	48	PLAI
75	Paris	34, rue des Renaudes	20	PLAI
75	Paris	64, rue Riquet	27	PLS
75	Paris	4, boulevard Barbès	11	PLUS
78	Auffargis	Rue de l'Artoire	8	PLUS
78	Auffargis	Rue de l'Artoire	7	PLS
78	Bois-d'Arcy	Ferme Sainte Marie	12	PLUS
78	Bois-d'Arcy	ZAC Croix Bonnet - Centre Quartier	8	PLS
78	Bois-d'Arcy	ZAC Croix Bonnet - Centre Quartier	14	PLS
78	Fourqueux	Rue du Rû Buzot	14	PLUS
78	Versailles	6, rue Edouard Lefevre	13	PLS
78	Versailles	12 ter, rue Exelmans	14	PLS
91	Athis-Mons	2 & 2 bis, avenue Jules Vallès	42	PLS
91	Brétigny-sur-Orge	ZAC Collenot	13	PLUS
91	Bry-sur-Marne	69, avenue du général Leclerc	28	PLUS
91	Chilly-Mazarin	Rue du Pont des Maures	74	PLUS
91	Juvisy-sur-Orge	35, quai Gambetta	18	PLAI
91	Juvisy-sur-Orge	Rue Alexandre Dumas	22	PLUS
91	Savigny-sur-Orge	Rue de Longjumeau	16	PLUS
91	Savigny-sur-Orge	Rue de Longjumeau	116	PLS
92	Boulogne-Billancourt	73, rue Billancourt	20	PLS
92	Clichy-la-Garenne	9, rue des Cailloux	13	PLUS
92	Clichy-la-Garenne	16-20, rue du Docteur Roux	29	PLUS
92	Courbevoie	Faubourg de l'Arche	28	PLS
92	Courbevoie	Rue du Moulin des Bruyeres	20	PLS
92	Gennevilliers	39, rue Louis Castel	14	PLUS CD
92	Gennevilliers	Rue Basly	119	PLS
92	Gennevilliers	Rue Basly	62	PLAI
92	Gennevilliers	13, rue Basly	75	PLUS
92	Gennevilliers	15, rue Basly	69	PLUS
92	Gennevilliers	12, rue Henri Barbusse	38	PLUS
92	Montrouge	161, avenue de la République	11	PLS

## Immobilière 3F en Île-de-France

Département	Ville	Adresse	Nombre de logts	Financement
93	Aulnay-sous-Bois	26,boulevard de Strasbourg	8	PLS
93	Bondy	45, rue des Sciences	1	PLAI
93	Clichy-sous-Bois	3,allée de Coubron	22	PLS
93	Drancy	207-211, avenue Henri Barbusse	28	PLUS
93	La Courneuve	114-116, avenue Jean Jaurés	29	PLS
93	La Courneuve	4, avenue Waldeck Rocher	28	PLUS
93	Les Pavillons-sous-Bois	59-61, avenue Aristide Briand	17	PLUS
93	Les Pavillons-sous-Bois	59-61, avenue Aristide Briand	11	PLUS
93	Livry-Gargan	37, avenue Turgot	7	PLS
93	Livry-Gargan	8-10,place de la Libération	12	PLUS
93	Livry-Gargan	11 bis, rue Grafan	10	PLUS
93	Noisy-le-Grand	Rue de Schumann	48	PLUS
93	Noisy-le-Grand	9,place Louis Aragon	74	PLUS
93	Noisy-le-Grand	Paul Belmondo	32	PLUS
93	Noisy-le-Grand	Paul Belmondo	8	PLS
93	Rosny-sous-Bois	31, rue Saint Denis	15	PLS
93	Vaujours	239, rue de Meaux	9	PLUS
93	Vaujours	239, rue de Meaux	11	PLUS
94	Bry-sur-Marne	63-65, avenue du Général Leclerc	12	PLUS
94	Bry-sur-Marne	Rue du 26 août 1944	11	PLUS
94	L'Hajÿ-les-Roses	Rue Jules Ferry	30	PLUS
94	Limeil-Brévannes	22, avenue Descartes	39	PLUS
94	Saint-Maurice	1-3, rue de la Pompe	52	PLUS
94	Saint-Maurice	1-3, rue de la Pompe	12	PLUS
95	Domont	80, avenue Jean Jaures	30	PLS
95	Ézanville	Rue Colbert	10	PLS
95	Ézanville	Rue Colbert	30	PLS
95	Magny-en-Vexin	Le carré Dailly	15	PLUS
95	Marines	Boulevard Gambetta	33	PLUS
95	Parmain	Rue Paul Ferry	5	PLUS
95	Pierrelaye	71, rue Victor Hugo	6	PLS
95	Pierrelaye	71, rue Victor Hugo	7	PLS
Total Île-de-France hors renouvellement urbain			1 768	

## Immobilière 3F en Île-de-France - Renouvellement urbain

Département	Ville	Adresse	Nombre de logts	Financement
91	Athis-Mons	Avenue Morangis Noyer renard	16	PLUS
91	Athis-Mons	Avenue Morangis Noyer renard	4	PLUS
91	Corbeil-Essonnes	Dunant Pair Monconseil Q1	34	PLUS CD
91	Corbeil-Essonnes	Avenue Allende - Montconseil Phase 4	35	PLUS CD
91	Corbeil-Essonnes	Avenue Allende - Montconseil Phase 4	20	PLUS CD
91	Corbeil-Essonnes	Rue Brossolette G2	38	PLUS
91	Corbeil-Essonnes	Rue L. Rault - Montconseil	39	PLUS CD
91	Corbeil-Essonnes	Boulevard Dunant	70	PLUS
91	Corbeil-Essonnes	Boulevard Dunant	40	PLUS
92	Colombes	Ile Marante	65	PLUS
93	Bondy	Avenue Henri Barbusse	34	PLUS
93	Montfermeil	R-P Notre Dame des Anges Ilot P3	28	PLS
93	Montfermeil	R-P Notre Dame des Anges Ilot P3	50	PLS
93	Montfermeil	Avenue de Clichy Ilot K1	50	PLUS CD
93	Montfermeil	Boulevard Bague Ilot P1	42	PLUS CD
93	Montfermeil	Rue Paul Cézanne ilot 4A et 4C	50	PLUS
93	Montfermeil	Place Notre Dame des Anges Ilôt Q1 Nord	58	PLUS
93	Stains	Moulin neuf	17	PLUS
93	Stains	Moulin neuf	24	PLUS
94	Thiais	Grands Champs Cos R	78	PLUS CD
94	Thiais	Grands Champs Tilleuls	35	PLUS
94	Villeneuve-le-Roi	Rue Marcel Cachin Ilot C3	21	PLUS CD
94	Villeneuve-le-Roi	Rue Marcel Cachin Ilot C4	20	PLUS CD
94	Villeneuve-le-Roi	Voie de Seine lot C1	30	PLUS CD
94	Villeneuve-le-Roi	44, rue Paul Bert - Ilot C12	18	PLUS
95	Garges-lès-Gonesse	Rue J. Decour Ilot 11b	42	PLUS
95	Garges-lès-Gonesse	Ilot 7	40	PLUS
95	Garges-lès-Gonesse	Ilot 7	6	PLUS
Total renouvellement urbain			1 004	
Total Immobilière 3F Île-de-France			2 772	

### La Résidence Urbaine de France

Département	Ville	Adresse	Nombre de logts	Financement
77	Chanteloup-en-Brie	Avenue de la Jonchère	8	PLUS
77	Coulommiers	Domaine de Longueville	11	PLUS
77	Saint-Fargeau-Ponthierry	13, rue de la Fontaine	37	PLS
77	Saint-Fargeau-Ponthierry	14, rue de la Fontaine	89	PLUS
77	Vaires-sur-Marne	7, rue de la Grande Ferme	14	PLUS
77	Villeparisis	139, avenue Aristide Briand	11	PLUS
77	Villeparisis	141, avenue Aristide Biand	13	PLUS
77	Villeparisis	139, avenue Aristide Briand	21	PLS
Total La Résidence Urbaine de France			256	

### Résidences Sociales d'Île-de-France

Département	Ville	Adresse	Nombre de logts	Financement
94	Valenton	Avenue de la Jonchère	43	PLAI
Total Résidences Sociales d'Île-de-France			43	

### Immobilière Nord-Artois

Département	Ville	Adresse	Nombre de logts	Financement
59	Douai	Rue Berthe Garnier	10	PLUS
59	Haveluy	Rue Louis Remy	22	PLUS
59	Pont-à-Marcq	Rue Marguerite Dubois	4	PLS
Total Immobilière Nord-Artois			36	

### Immobilière Basse Seine

Département	Ville	Adresse	Nombre de logts	Financement
27	Franqueville	Squa Gym	15	PLUS
27	Franqueville	Terrain Piard	18	PLUS
27	Val-de-Reuil	Pas des Heures	10	PLUS
76	Bois-Guillaume	Rue du Hamel	22	PLUS
76	Canteleu	2, chemin de Croisset	21	PLUS
76	Gruchet-le-Valasse	Chemin rural 23	32	PLUS
76	Gruchet-le-Valasse	Chemin rural 23	33	PLUS
76	Le Havre	Adèle Robert	26	PLUS
76	Le Havre	Eugène Mopin	70	PLUS
76	Petit-Couronne	Rue de la Pierre d'Etat	40	PLUS
76	Petit-Couronne	Rue de la Pierre d'Etat	6	PLUS
76	Rouen	Avenue de Caen	31	PLUS
Total Immobilière Basse Seine			324	

## Immobilière 3F Alsace

Département	Ville	Adresse	Nombre de logts	Financement
67	Dachstein		10	PLS
67	Ittenheim	6, rue du Stade	16	PLS
67	Pfaffenhoffen	Rue de Strasbourg	16	PLUS/PLAI
67	Strasbourg	Impasse de Dimbsthal	35	PLUS
67	Strasbourg	Impasse de Dimbsthal	27	PLUS
67	Sundhouse	10, rue de la Vallée	14	PLUS
68	Eguisheim	ZAC Tuilerie	30	PLUS/PLAI
68	Horbourg-Wihr	Rue des prés	15	PLUS
68	Mulhouse	Avenue R. Schuman	34	PLS
68	Rixheim	Rue du Luxembourg	20	PLUS/PLAI
68	Rixheim	Rue du Luxembourg	20	PLUS/PLAI
68	Saint-Louis	Rue des prés	12	PLUS
68	Sausheim	Domaine des muses	8	PLUS
68	Steinbach	1a, Grand'rue	21	PLUS
68	Wittelsheim	Rue de Giessen de l'ill	12	PLUS/PLAI
Total Immobilière 3F Alsace			290	

## Immobilière Val de loire

Département	Ville	Adresse	Nombre de logts	Financement
28	Coudray	Cotteaux du Larris	31	PLS
28	Lucé	Résid Elan 28	25	PLUS
37	La Riche	Les Allées Ronsard	22	PLUS
45	Olivet	Clos de Lorette	9	PLS
45	Saint-Denis-en-Val	Beaulieu	14	PLS
Total Immobilière Val de loire			101	

## S. A. Jacques Gabriel

Département	Ville	Adresse	Nombre de logts	Financement
41	Blois	61, avenue de l'Europe	16	PLUS
41	Chaussée-Saint-Victor	Pilleau	12	PLUS
41	Fossé	Route de la mairie	15	PLUS
41	Fossé	Le Hameau des Noisetiers	9	PLUS
41	Romorantin-Lanthenay	Gare 1	12	PLUS
41	Saint-Aignan	23, rue Ragot	5	PLUS
41	Vendôme	Rue Hector Berlioz	1	
Total S. A. Jacques Gabriel			70	



## Immobilier Rhône-Alpes

Département	Ville	Adresse	Nombre de logts	Financement
5	Embrun	Secilef	308	
42	Bonson	22, avenue Saint Rambert	23	PLUS
69	Charbonnières-les-Bains	Rue du docteur Girard	25	PLUS
69	Chassieu	Rue Zenezini	15	PLUS
69	Craponne	126, rue Pierre Dumond	25	PLUS
69	Craponne	126, rue Pierre Dumond	20	PLUS
69	Genas	Rue Victor Hugo	6	PLUS
69	Limonest	371-383, avenue Charles de Gaulle	20	PLUS
69	Lyon	39, rue Bollier	8	PLS
69	Mions	Ametis	10	PLUS
69	Soucieu-en-Jarrest	Quartier des Roches	39	PLUS
69	Ternay	Chemin des Buisserattes	5	PLS
74	Roche-sur-Foron	Rue du Président Faure	24	PLUS
Total Immobilière Rhône-Alpes			528	

## Midi-Pyrénées - S.A. de la Vallée du Thoré

Département	Ville	Adresse	Nombre de logts	Financement
31	Léguévin	Domaine de Carelli	11	PLUS
31	Léguévin	Domaine de Carelli	11	PLS
31	Léguévin	Domaine de Carelli	1	PLAI
31	Mondonville	Le Clos de Panedautes	3	PLS
31	Muret	45, rue Jean Dabadie	7	PLS
31	Muret	45, rue Jean Dabadie	13	PLUS
81	Payrin-Augmontel	Chemin de Lascouts	6	PLUS
Total Immobilière Midi-Pyrénées S.A. de la Vallée du Thoré			52	

## Immobilier 3F Grand Ouest

Département	Ville	Adresse	Nombre de logts	Financement
44	Nantes	La Beaujoire T1	19	PLS

## SADIF

Département	Ville	Adresse	Nombre de logts	Financement
75	Paris	Logements isolés	13	Libre
91	Palaiseau	4-12 rue Maurice Berteaux	9	Libre
91	Savigny-sur-Orge	14 rue Paul Gauguin	2	Libre
92	Antony	166 rue des Rabats	1	Libre
92	Asnières-sur-Seine	14 rue Gilbert Rousset	33	Libre
93	Aubervilliers	58 rue Crève-cœur	1	Libre
94	Ivry-sur-Seine	171 rue Marcel Hartmann	31	PLUS
94	Ivry-sur-Seine	7-7bis-9 rue du Colombier	53	PLUS
95	Montigny-lès-Cormeilles	Rue John Lennon	32	PLUS
95	Franconville	1-11 rue de la tour	26	Libre
Total SADIF			201	

## HMF en Rhône-Alpes

Département	Ville	Adresse	Nombre de logts	Financement
41	Ternay	Carré Cosy	4	PLUS
42	Rive-de-Gier	65A, rue Richarme	1	PLUS
42	Rive-de-Gier	« Le Mouillon »	1	PLUS
42	Saint-Chamond	Rue Oriol	24	PLUS
42	Saint-Chamond	Rue Oriol	28	PLUS
42	Saint-Étienne	Rue Palluat de Besset	23	PLUS
42	Talaudière	Domaine Montmartin	14	PLUS
42	Talaudière	Domaine Montmartin 2	4	PLUS
69	Arbresle	66, rue Gabriel Peri	34	PLUS
69	Craponne	127-129 rue P. Dumont	31	PLUS
69	Décines-Charpieu	1-3-5-7, impasse Leroux	23	PLUS
69	Lyon	Rue Tronchet	12	PLUS
69	Lyon	« La Cité des Rideaux » - rue Jean Novel	29	PLUS
69	Lyon	Rue des Tables Claudiennes	11	PLUS
69	Meyzieu	Rue du commerce	14	PLUS
69	Saint-Symphorien-d'Ozon	Couleur Jade - rue des Etournelles	14	PLUS
69	Tassin-la-Demi-Lune	8, avenue Clémenceau	37	PLUS
69	Tassin-la-Demi-Lune	1-5, avenue de la Constellation	4	PLUS
69	Tassin-la-Demi-Lune	5, avenue de la Constellation	1	PLUS
69	Tassin-la-Demi-Lune	245, avenue Charles de Gaulle	11	PLUS
69	Vaulx-en-Velin	« Nuance Village » - rue Rougé	21	PLUS
69	Vaulx-en-Velin	122-128, rue République	23	PLUS
69	Vaulx-en-Velin	122-128 rue République	32	PLUS
Total HMF en Rhône-Alpes			396	

## Est Habitat Construction

Département	Ville	Adresse	Nombre de logts	Financement
54	Frouard	Rue de l'Hôtel de Ville	15	PLUS
57	Woippy	Sur le Ruisseau	46	PLUS
Total Est Habitat Construction			61	

## Azur Provence Habitat

Département	Ville	Adresse	Nombre de logts	Financement
6	Antibes	L'Estagnol	39	PLS
6	Antibes	Les Allées du Prince	26	PLUS
6	Antibes	L'Estagnol	64	PLUS
6	Pégomas	La Closeraie 1	19	PLS
6	Pégomas	La Closeraie 2	4	PLS
6	Pégomas	Villa Adrienne	22	PLS
6	Grasse	76, boulevard Victor Hugo	1	Libre
83	Brignoles	Les Lavandines	12	PLUS
Total Azur Provence Habitat			187	



Direction éditoriale : département Communication externe 3F

Création et réalisation :  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 ET DIRECTIONS DÉPARTEMENTALES D'ÎLE-DE-FRANCE

---

### IMMOBILIÈRE 3F 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  
38, rue du Lieutenant Thomas  
93177 Bagnolet Cedex

LA RÉSIDENCE URBAINE DE FRANCE  
32, cours du Danube  
77706 Serris - Marne-la-Vallée Cedex 04

RÉSIDENCES SOCIALES D'ÎLE-DE-FRANCE  
Immeuble ParySeine  
3, allée de Seine  
94200 Ivry-sur-Seine

### FILIALES ET AGENCE RÉGIONALES

---

IMMOBILIÈRE NORD-ARTOIS  
119, rue du 8 mai 1945 - La Cousinerie  
59650 Villeneuve-d'Ascq

IMMOBILIÈRE BASSE SEINE  
138, boulevard de Strasbourg  
76087 Le Havre Cedex

IMMOBILIÈRE VAL DE LOIRE  
5, rue Michel Royer  
45073 Orléans Cedex 2

S.A. JACQUES GABRIEL  
4, place des Sarazines  
BP 3310 - 41033 Blois Cedex

IMMOBILIÈRE 3F ALSACE  
5, rue du Maire Kuss  
67000 Strasbourg

EST HABITAT CONSTRUCTION  
59, rue Pierre Semard  
BP 70747 - 54064 Nancy Cedex

IMMOBILIÈRE RHÔNE-ALPES  
10, rue Gilbert Dru  
69007 Lyon

HMF EN RHÔNE-ALPES  
16, rue Jean Desparmet  
69373 Lyon Cedex 8

IMMOBILIÈRE MIDI-PYRÉNÉES  
S.A. de la Vallée du Thoré  
12, rue Jules Ferry  
81200 Mazamet

AZUR PROVENCE HABITAT  
57, avenue Pierre Semard  
BP 84209 - 06131 Grasse Cedex

IMMOBILIÈRE 3F -  
AGENCE LANGUEDOC-ROUSSILLON  
Cité Saint-Assisclé 1 - bâtiment 5  
Avenue d'Athènes  
66000 Perpignan