



Groupe 3F

DOSSIER DE PRESSE

Juillet 2010

Contacts :

Relations presse :

Marc Nilot - 01 55 60 00 52

Direction de la communication externe :

Florence Lugnier - 01 40 77 17 25

e-mail : florence.lugnier@groupe3f.fr

LE GROUPE 3F : Bilan 2009 et perspectives 2010

Dans un contexte économique et financier incertain, le Groupe 3F a tenu le cap qu'il s'est fixé dans le cadre de son projet d'entreprise 2006-2010, dont les objectifs ont été atteints, voire dépassés.

En témoignent les 17 000 logements sociaux mis en chantier ces quatre dernières années, soit une moyenne de 4 300 logements réalisés annuellement en Ile-de-France et en province, contre 4 200 initialement prévus.

En 2009, le Groupe 3F, fort de la mobilisation de ses 2 289 collaborateurs, a mis en chantier 5 195 logements (+3,7%), dont 3 585 en Ile-de-France et 1 610 en province. Il a lancé ou achevé 59% des démolitions, 60% des reconstructions et 64% des réhabilitations de son programme de 47 projets de renouvellement, dont il est le premier opérateur français. 3F a également renforcé ses capacités d'intervention en Languedoc-Roussillon et sur l'Arc Atlantique, deux zones géographiques à fort potentiel de développement. Il a enfin accru de 3% son patrimoine locatif, constitué de 154 835 logements ou équivalents, dont près de 11 000 places d'accueil gérées par sa filiale Résidences Sociales d'Ile-de-France (RSIF).

Ces performances quantitatives se sont doublées d'une élévation des exigences qualitatives tant dans le domaine du développement durable, à travers un durcissement des performances thermiques des constructions neuves (52% des projets en label BBC en 2009) et du patrimoine réhabilité (75% des programmes en étiquette C), qu'en matière d'amélioration du cadre de vie de ses résidences et des services rendus à sa clientèle.

Enfin, 2009 a vu la montée en puissance du dispositif de vente de logements à leurs occupants, mis en place par 3F pour répondre à une aspiration forte de nombreux locataires, mais aussi dégager de nouvelles capacités financières à réinvestir dans de nouveaux projets de construction neuve. 561 promesses de vente ont ainsi été enregistrées, donnant lieu à la signature de 318 actes authentiques au 31 décembre, contre 18 sur l'ensemble de 2008.

Le Groupe 3F, dont le chiffre d'affaires (loyers + charges) s'est élevé l'an dernier à 948,2 millions d'euros (+3,8%), n'entend pas relâcher ses efforts en 2010 : il vise un objectif de 5 300 logements à mettre en chantier, dont 3 900 en Ile-de-France et 1 400 en province. Quelque 900 de ces logements seront lancés sur les sites en renouvellement urbain (+8,5%), où il sera par ailleurs livré 1 100 logements au titre de la reconstruction de l'offre.

3F continuera également à répondre aux situations d'urgence et aux demandes des publics prioritaires : sa filiale RSIF, qui devrait obtenir une compétence nationale pour intervenir sur tout le territoire, verra sa capacité d'hébergement s'enrichir de 655 places et ses mises en chantier enregistrer une forte croissance (704 places). Par ailleurs, le Groupe envisage d'attribuer en Ile-de-France 13% de logements aux ménages relevant des dispositifs Droit au Logement Opposable (DALO) et Accords Collectifs Départementaux (ACD), contre 10% l'an dernier.

PRODUCTION DE LOGEMENTS : UN NIVEAU AU-DELÀ DES OBJECTIFS

- . 5 195 mises en chantier en 2009 (+3,7%) et 5 300 en 2010
 - . 17 000 mises en chantier depuis 2006, soit 4 300 logements/an
 - . Des engagements fonciers en progression de 38%
 - . Résidences Sociales d'Ile-de-France : 10 852 places d'hébergement fin 2009
 - . 561 promesses de vente signées en 2009, contre 18 en 2008
-

Depuis la mise en œuvre de son projet d'entreprise couvrant la période 2006-2010, la production du Groupe 3F a presque triplé, passant de 1 855 logements en 2005 à 5 195 logements en 2009. Avec 17 000 logements mis en chantier depuis 2006, le Groupe a dépassé les objectifs annuels qu'il s'était fixés, en réalisant 4 300 logements par an, contre les 4 200 escomptés.

En progression de 3,7% par rapport à 2008 et de 35% par rapport à 2007, la production de logements de 3F a été l'an dernier particulièrement soutenue en province avec 1 610 mises en chantier (+31%). Elle se maintient, malgré une baisse de 5%, à un haut niveau en Ile-de-France (3 585 logements), après il est vrai une année 2008 exceptionnelle (3 779 logements) durant laquelle le Groupe avait accéléré son programme de reconstruction en site ANRU (815 logements lancés en 2008, contre 685 en 2009).

Ces mises en chantier recouvrent à la fois les constructions neuves (3 964, contre 3 418 en 2008 et 2 932 en 2007) et les acquisitions-améliorations (1 231 logements, contre 1 594 en 2008 et 915 en 2007), lesquelles ont représenté un investissement de 680,9 millions d'euros, contre 587,9 un an plus tôt (+16%).

Pour répondre aux besoins des populations les plus démunies, 82% de la production a été financée avec des prêts PLUS et PLAI, contre 76% en 2008.

● **Des engagements fonciers en progression de 38%**

A la faveur de l'opportunité offerte fin 2008 par le dispositif des "30 000 logements", le nombre d'engagements fonciers signés par 3F a augmenté de 38% en 2009 : les promesses d'achat de terrains, d'immeubles ou d'opérations en VEFA représentant quelque 5 709 logements.

Le nombre d'acquisitions-améliorations a plus que doublé en raison d'importants rachats de patrimoine : 681 logements à Mulhouse et un ensemble immobilier de 490 logements à Saint-Maur qui fera l'objet d'un ambitieux programme de travaux en milieu occupé. Les opérations en VEFA ont, elles, augmenté de 32% par rapport à 2008 et la maîtrise d'ouvrage directe de 10%.

● **Prévisions 2010 : plus de 5 300 mises en chantier**

En 2010, 3F a pour objectif la production de 5 300 logements. Un niveau de production record qui confortera le Groupe 3F parmi les cinq premiers maîtres d'ouvrage français, secteurs privé et public confondus.

3 900 de ces logements seront produits en Ile-de-France, dont plus de 900 au titre de la reconstitution de l'offre sur les sites en renouvellement urbain et 1400 dans ses filiales régionales.

- **Résidences Sociales d'Ile-de-France (RSIF) : 10 852 places d'hébergement fin 2009**

Filiale créée en 2006 par 3F, Résidences Sociales d'Ile-de-France (RSIF) est dédiée à la gestion de structures d'accueil adaptées aux différents publics en situation de fragilité sociale, économique, physique ou professionnelle. RSIF comptait, fin 2009, 10 852 places d'hébergement. Celles-ci sont issues de la reprise de 72 foyers appartenant aux filiales franciliennes du Groupe et de l'acquisition de 21 foyers de travailleurs migrants à France Habitation appelés à être réhabilités ou restructurés dans les huit prochaines années.

Trois de ces foyers de travailleurs migrants sont en cours de restructuration pour une transformation en résidence sociale : à Evry (160 logements), à Valenton (128 studios) et à Carrières-sous-Poissy (deux résidences de 188 et 165 logements).

L'an dernier, RSIF a livré 186 places d'hébergement dans six programmes, dont 70 à Paris dans le cadre de la rénovation du Palais de la Femme (faisant suite à la livraison de 300 places en 2008) et 38 places dans un foyer pour personnes handicapées à Savigny-le-Temple.

En 2010, RISF verra sa capacité d'hébergement s'enrichir de 655 places, ses mises en chantier enregistrer une forte croissance (704 places) et devrait obtenir une compétence nationale pour intervenir sur tout le territoire.

- **561 promesses de vente signées en 2009, contre 18 en 2008**

Définie en 2008, la politique de vente de logements du Groupe 3F à ses occupants poursuit trois objectifs : répondre à une aspiration forte de nombreux locataires, favoriser la diversité d'occupation et dégager de nouvelles capacités financières à réinvestir dans la construction de nouveaux logements.

Au 31 décembre 2009, le périmètre du patrimoine à céder, approuvé par les conseils d'administration des sociétés du Groupe 3F concernait 218 programmes locatifs, dont 110 situés en Ile-de-France, représentant quelque 6 427 logements (dont 4 598 en Ile-de-France).

Cette politique, mise en œuvre dans un contexte économique et social difficile, donne néanmoins des résultats plus que probants : en 2009, année où ce nouveau dispositif est monté progressivement en puissance, il a été enregistré quelque 561 promesses de vente ayant donné lieu à la signature de 318 actes authentiques au 31 décembre, contre 18 ventes en 2008.

Le prix moyen d'acquisition d'un logement est de 130 000 €, avec un écart significatif entre l'Ile-de-France (130 000 €) et la province (92 000 €).

Entre le 1^{er} janvier et la fin du mois de mai 2010, le Groupe 3F a signé 324 promesses de vente, dont 242 en Ile-de-France avec pour objectif, d'ici la fin de l'année, la vente de 600 logements en Ile-de-France et de 230 en régions.

■ **RENOUVELLEMENT URBAIN : UN PROGRAMME TRÈS AVANCÉ DE 47 PROJETS**

- . **59% des démolitions, 60% des reconstructions et 64% des réhabilitations lancées ou achevées fin 2009**
 - . **Signature de 5 nouvelles conventions ANRU en 2009**
 - . **Mises en chantier : 1 004 logements en 2009, plus de 900 en 2010**
 - . **Livraison de logements neufs: 570 en 2009, 1 100 en 2010**
 - . **Lancement de deux projets d'accession sociale à la propriété sur sites ANRU**
-

Le Groupe 3F est engagé depuis cinq ans dans un chantier sans précédent en matière de renouvellement urbain : les 47 projets ANRU, dont 32 en Ile-de-France et 15 en province, qui portent sur 25 000 logements, en font le premier opérateur français.

Cet ambitieux programme, visant à transformer durablement le cadre de vie des habitants, est aujourd'hui à un stade très avancé. Les opérations de démolition, de reconstruction et de réhabilitation s'enchaînent à un rythme soutenu sur les sites, où le Groupe a livré l'an dernier 570 logements neufs et lancé deux projets d'accession sociale à la propriété.

- **59% des démolitions, 60% des reconstructions et 64% des réhabilitations lancées ou achevées fin 2009**

Sur la seule année 2009, le Groupe 3F a lancé 681 démolitions (dont 457 en Ile-de-France), 1 375 réhabilitations (1 181 en IDF), 1 004 constructions neuves (685 en IDF) et livré 570 logements (461 en IDF).

À la fin de l'année, le Groupe 3F avait ainsi lancé ou achevé 59% de son programme de démolition (4 362 logements sur un total de 7 445), 60% des reconstructions (4 472 logements sur 7 433) et 64% des réhabilitations (8 642 logements sur 13 451).

Cinq nouvelles conventions ANRU ont été signées en 2009, dont deux en province (Romorantin, Villefontaine) et trois en Ile-de-France (Champigny-sur-Marne, Clichy-la-Garenne et Thiais), auxquelles sont venues s'ajouter celle de Villeneuve-le-Roi en février 2010 et celle de Fécamp en mai 2010.

Au total, ce programme de renouvellement urbain mobilisera plus de 1,6 milliard d'euros d'investissements, dont près de 1,2 milliard d'euros financés par 3F.

- **Livraison de 570 logements neufs en 2009, 1 100 en 2010**

En 2009, 3F a livré 13 opérations neuves représentant 570 logements, dont 461 sur la seule région Ile-de-France. À Clichy-Montfermeil, de loin le plus important site français de renouvellement urbain, le Groupe a mis en exploitation sept nouveaux programmes, totalisant quelque 330 logements neufs. La moitié de ces logements a été attribuée aux habitants des copropriétés dégradées des quartiers de La Forestière et des Bosquets. L'autre moitié a permis d'accueillir de nouvelles populations sur le Plateau.

En 2010, le Groupe a pour objectif la livraison de 1 100 logements neufs, dont 1 058 en Ile-de-France, et compte mettre en chantier plus de 900 logements. Toutes les opérations lancées en 2010 viseront le label BBC.

- **Lancement de deux projets d'accession sociale à la propriété sur sites ANRU**

Soucieux de diversifier tout à la fois le parcours résidentiel des locataires et les statuts d'occupation des logements des sites ANRU, le Groupe 3F a décidé d'y développer des projets d'accession sociale à la propriété à travers sa société coopérative CLARM.

C'est ainsi que deux programmes de logements ont été mis en chantier, en 2009, le premier de 25 maisons lancé dans le quartier des Doucettes à Garges-lès-Gonesse, suivi d'une seconde opération de 16 maisons à Bondy, dans le cadre du PRU du quartier du 14 juillet.

Les plans de financement de ces logements, prioritairement réservés aux locataires de 3F et proposés à un prix de vente inférieurs à ceux du marché (de l'ordre de 1 600 euros/m²), s'appuient sur le "Pass Foncier", qui permet de différer l'acquisition du terrain pendant la période de remboursement des prêts souscrits pour la construction.

■ QUALITÉ ET ENVIRONNEMENT : PRIORITÉ AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

- . Construction neuve : 52% des projets en label BBC en 2009
 - . Réhabilitations : 75% des programmes en étiquette C
 - . Une politique architecturale diversifiée et environnementale systématique
-

Les exigences du Groupe 3F s'inscrivent dans les objectifs du "Grenelle de l'Environnement". En visant le label Bâtiment Basse Consommation (BBC) pour les constructions neuves et l'étiquette C pour les opérations de réhabilitation, 3F s'attache à réduire les niveaux de consommation d'énergie de son parc de logements et, ce faisant, la quittance des locataires.

L'attention qu'il porte à la qualité de ses réalisations conduit également 3F à adopter une politique architecturale exigeante dont la commande est diversifiée, et une approche environnementale systématique, préalable à tout projet, dans un souci d'optimiser les coûts de construction et de réduire le coût d'usage des logements.

● Construction neuve : 52% des projets en BBC en 2009

Le Groupe 3F avait décidé de soumettre, à compter du 1^{er} janvier 2009, 35% des projets de construction neuve aux exigences du label BBC, dont le niveau de consommation énergétique est de 65KWh/m²/an.

Ce premier objectif, intervenant quatre ans avant les règles de la nouvelle réglementation thermique qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2013, a largement été dépassé puisque 52% des opérations lancées en consultation l'an dernier satisferont à ce niveau de performances thermiques.

En 2010, cet objectif sera porté à l'ensemble des opérations neuves dont les honoraires de maîtrise d'œuvre sont supérieurs à 193 000 euros et à 50% pour les autres opérations. Etant entendu que le reste de la production, dont les programmes acquis en VEFA auprès des opérateurs privés, viseront au minimum les exigences du Label Très Haute Performance Energétique (THPE), de règle depuis le 1^{er} janvier 2008.

A noter que 3F a livré son premier programme de 26 logements BBC à Garges-lès-Gonesse et compte actuellement 32 opérations de ce type en cours de développement ou de construction en région Ile-de-France, représentant quelque 2 313 logements.

Plus ambitieux encore sont les deux premiers programmes de logements à "énergie zéro", dont les travaux débiteront à la fin de l'année à Bondy et à Brétigny-sur-Orge.

● Réhabilitations : étiquette C pour 75% des programmes en 2009

Performances accrues également pour les immeubles existants faisant l'objet d'une réhabilitation thermique, qui doivent viser un niveau de consommation énergétique compris entre 90 et 150 KWh/m²/an, soit l'étiquette C du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). Et ce, avec intégration des technologies EnR (eau chaude solaire, photovoltaïque, géothermie et pompe à chaleur,

biomasse), sauf impossibilités techniques. En 2009, 75% des opérations de réhabilitation ont obtenu l'étiquette C.

Par ailleurs, les contrats de 71 chaufferies collectives ont été remis en concurrence. Cette politique, débutée en 2006, a permis de réduire de 15% le niveau des charges locatives des opérations concernées.

Cette politique vertueuse a également eu un retour sur investissement : les travaux de rénovation énergétique réalisés sur son patrimoine existant et l'élévation du niveau d'exigence thermique de ses constructions neuves, engagés sur la période 2006/2009, ont permis à 3F d'encaisser, l'an dernier, 2,6 millions d'euros au titre des Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) cédés à EDF.

- **Une politique architecturale diversifiée...**

La politique architecturale et environnementale du Groupe 3F est conduite par la Direction ad hoc qui accompagne les équipes opérationnelles et les maîtres d'œuvre pendant les phases de conception des projets.

Cette politique se traduit par une commande architecturale diversifiée : sur la seule région Ile-de-France, 22 nouveaux architectes ont été désignés sur 27 concours lancés l'an dernier et 196 maîtres d'œuvre l'ont été depuis 2007, dont la moitié à l'issue d'un concours d'architecture (systématique pour les opérations de 25 logements et plus). Les jurys de ces concours sont composés de représentants des collectivités locales concernées, de 3F et de cabinets d'architectes.

Par ailleurs, 3F a lancé un premier projet de construction de 60 logements à Bondy, suivi d'un second de 54 logements à Brétigny-sur-Orge, selon la procédure dite de conception-réalisation, à laquelle peuvent désormais recourir les ESH pour faire construire des logements locatifs aidés, comme les y autorise la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Cette nouvelle procédure juridique permet, dans le cadre d'une mise en concurrence unique, d'associer et de faire travailler ensemble, dès le début des études, la maîtrise d'œuvre et l'entreprise générale de travaux. Les avantages attendus doivent permettre d'atteindre, de manière sûre, des objectifs techniques précis, notamment sur le niveau de qualité environnementale, ainsi qu'une meilleure maîtrise des coûts de construction.

- **... et environnementale systématique**

Cette politique architecturale se double d'une dimension environnementale, qui trouve sa traduction dans un recours systématique au label "Patrimoine Habitat & Environnement" pour les opérations de réhabilitation et, depuis février 2009, au label "Habitat & Environnement" pour l'ensemble des projets franciliens de construction neuve, aux termes d'un protocole d'accord signé avec Cerqual. Le système de management environnemental sera certifié pour une durée de trois ans.

GESTION LOCATIVE : ÉLEVER LE NIVEAU DES PRESTATIONS

- . Travaux d'amélioration et de gros entretien : baisse des prix de 15% en 2009
 - . Garantir la qualité du cadre de vie et des services : les cinq engagements de 3F
 - . Favoriser le "Mieux vivre ensemble" : actions de proximité, soutien aux associations...
 - . Taux de rotation et de vacance des logements : le clivage province / IDF
 - . Répondre aux demandeurs prioritaires : 10% des attributions en 2009
 - . Résultats de l'enquête d'occupation sociale : revenus, ancienneté, SLS...
 - . Fléchissement du taux de recouvrement des loyers et traitement des impayés
-

Le Groupe 3F s'est donné pour ambition de répondre aux exigences de ses clients, placés au cœur de son activité et de son organisation, avec l'objectif de leur offrir des services de qualité.

Cet objectif passe à la fois par une politique active d'amélioration du patrimoine et d'élévation du niveau général des prestations proposées à ses locataires, ainsi que par une réponse aux situations d'urgence et aux demandes des publics prioritaires. Et ce, plus que jamais à l'heure où la crise fragilise les populations, comme l'indique notamment les résultats de l'enquête triennale d'occupation sociale et le fléchissement du taux de recouvrement des loyers.

● **Travaux d'amélioration et de gros entretien : baisse des prix de 15%**

Si le volume de travaux d'amélioration et de gros entretien de son patrimoine n'a pas connu de fléchissement en 2009, les prix issus d'appels d'offres signés par 3F lors de la passation des marchés ont eux, en revanche, baissé de l'ordre de 15%, sous l'effet de la baisse d'activité du secteur du bâtiment. Ce faisant, le budget qui leur est dédié est passé de 212,4 millions en 2008, à 174,2 millions d'euros en 2009, dont 134,7 millions alloués aux travaux d'amélioration (175,2 millions en 2008) et 39,5 millions au gros entretien (37,2 millions en 2008), représentant plus de 24% des loyers consolidés.

A noter que 3F a notamment achevé une première tranche de travaux visant à renforcer le niveau de sécurité incendie des immeubles de grande hauteur (mise en place de portes palières coupe-feu, amélioration des dispositifs de désenfumage), qui concernent 12 000 logements franciliens. Une seconde tranche, portant sur l'amélioration des systèmes de ventilation, était réalisée à hauteur de 30% fin 2009 et se poursuivra jusqu'en 2011. Par ailleurs, le programme de travaux réglementaires de mise en sécurité des ascenseurs de son parc, entrepris sur 961 cabines l'an dernier, devraient s'achever d'ici à la fin de l'année.

● **Garantir la qualité du cadre de vie et des services : les cinq engagements de 3F**

Afin de garantir une qualité des produits (logement, résidence, équipements) et d'élever le niveau des prestations (réponses aux demandes, suivi des contrats) destinés à sa clientèle, 3F s'est engagé depuis 2008 sur cinq grands engagements qualité qui ont été mis progressivement en œuvre. Ils portent sur l'accueil des nouveaux locataires, l'amélioration et l'entretien du cadre de vie, la gestion de la relation client, la participation des habitants et les conditions de départ des locataires.

- **Favoriser le "Mieux vivre ensemble" : les agents de présence, les actions de proximité, le soutien aux associations...**

Les 1070 gardiens que compte le Groupe 3F, encadrés par leurs chefs de secteur, sont les acteurs quotidiens de la gestion de proximité. Sur la région Ile-de-France, le département de gestion sociale et urbaine (DGSU), constitué de sept chargés de mission territoriaux, intervient en appui des directions départementales sur des projets spécifiques de gestion sociale. En 2009, les actions de proximité de la société ont été orientées principalement sur le dispositif des agents de présence, les actions de proximité sur les sites en renouvellement urbain et le soutien aux associations locales.

Le dispositif des agents de présence, lancé en 2006 et amplifié depuis, couvre désormais 12 sites représentant quelque 12 600 logements sur lesquels interviennent 24 agents de présence encadrés par un coordinateur. De nouveaux sites bénéficieront de ce dispositif en 2010. Le dispositif d'urgence "propreté week-end", par ailleurs expérimenté au second semestre 2009 dans l'Essonne et couplé au dispositif d'urgence week-end, sera étendu progressivement en 2010 à d'autres territoires.

Dans les sites de renouvellement urbain, les livraisons neuves font l'objet d'un dispositif spécifique d'accueil des nouveaux locataires (réunions collectives avant remise des clés, visite de courtoisie deux mois après l'installation, mise en place de référents d'immeuble). Ce dispositif, animé conjointement par les chargés de mission du département gestion sociale et urbaine et les équipes locales de proximité, a été déployé sur une dizaine de résidences en 2009.

Il a également été développé dans six quartiers (Clichy-sous-Bois, Montfermeil, Aulnay-sous-Bois, Corbeil-Essonnes, Vigneux-sur-Seine, Garges-lès-Gonesse) des ateliers Eco-Logis, visant à favoriser chez les habitants des réflexes d'économies par une réduction de leurs consommations d'eau et d'électricité, et de Brico-Logis, pour les aider à aménager leur intérieur. La plupart de ces ateliers se déroulent dans des locaux de 3F aménagés à cet effet, tels la Maison de l'habitat et des cultures à Clichy-Montfermeil et le Relais-habitants à Vigneux-sur-Seine.

Enfin le Groupe 3F soutient activement les associations locales, indispensables au renforcement du lien social dans les grands ensembles d'habitat collectif. Le groupe met à leur disposition des locaux en pieds d'immeubles, en leur apportant, si nécessaire, une assistance méthodologique dans la définition du projet et l'élaboration des plans de financement associés.

Plusieurs projets ont ainsi vu le jour en 2009, parmi lesquels :

- l'implantation à Garges-lès-Gonesse d'une association (Carla Vertigo) qui propose des ateliers de revalorisation de l'image à des personnes éloignées de l'emploi et à des adolescents du quartier (relooking, coaching, conseil en image et apparence...),
- la mise en place d'actions de prévention et citoyenneté par le sport (rugby), animées par l'association Drop de Béton sur les espaces extérieurs d'Aulnay-sous-Bois et Sevran,
- l'installation d'un centre médical psycho-pédagogique et psychiatrique dans le quartier des Beaudottes, en partenariat avec la ville de Sevran,
- le développement d'un projet d'installation d'une pépinière d'entreprises aux Beaudottes (Sevran), visant à proposer un local à tarif avantageux à de jeunes entrepreneurs locaux, et à les accompagner sur le volet administratif de leur activité.

- **Taux de rotation et de vacance des logements : le clivage province / Ile-de-France**

Le taux de rotation des locataires a été relativement stable en 2009 (9,15%, contre 9,13% en 2008). Cette évolution globale masque cependant de fortes disparités entre la province où ce taux poursuit sa progression (13,48%, contre 13,23% en 2008 et 12,92% en 2007) et l'Ile-de-France, où il a continué de baisser (7,62%, contre 7,71% en 2008 et 7,98% en 2007). Cette tendance, observée sur l'ensemble des départements franciliens, témoigne des difficultés à louer ou à acheter un logement sur ce marché de pénurie chronique.

Même clivage du côté du taux de vacance (hors vacance technique liée à des opérations de restructuration, de démolition ou de travaux), qui s'est maintenu à un excellent niveau en région parisienne (0,83% en 2008 et 2009), où la demande de logements reste forte, alors que ce même taux augmente en province (3,3%, contre 3,04% en 2008), où sur certains territoires l'offre sociale, concurrencée par des produits "Scellier", peine à trouver preneur.

- **Répondre aux demandeurs prioritaires : 10% des attributions en 2009, 13% en 2010**

Le Groupe 3F s'attache à répondre aux situations d'urgence et aux demandeurs prioritaires – Droit au Logement Opposable (DALO) et Accords Collectifs Départementaux (ACD) -, à développer l'intervention des associations d'insertion par le logement et à favoriser la sortie des familles logées dans des centres d'hébergement ou d'insertion.

Les dossiers traités au bénéfice de ces publics prioritaires ont représenté 823 dossiers en 2009, soit près de 10% des attributions, dont 481 dossiers ACD, 173 dossiers DALO et 169 dossiers mixtes (DALO et ACD). Au deuxième semestre 2009, une étude faisait état que 17% de ces attributions ont concerné des ménages sans logement, 35% des ménages hébergés et 16% vivant dans un logement en état de sur-occupation. Sur la même période, 150 sorties de structures d'hébergement ont ainsi été réalisées.

En 2010, 3F envisage d'attribuer, en Ile-de-France, 13% de logements aux ménages relevant de ces dispositifs.

- **Résultats de l'enquête d'occupation sociale : revenus, ancienneté, SLS...**

L'enquête triennale d'occupation sociale que se doivent d'effectuer les organismes d'HLM auprès de leurs locataires afin de déterminer s'ils sont redevables du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS), donne un instantané sur les caractéristiques sociales et économiques des occupants et les évolutions enregistrées d'une enquête à l'autre, en région parisienne comme en province. De cette enquête, conduite auprès de 120 000 locataires de 3F, aux $\frac{3}{4}$ franciliens, il ressort, notamment, après traitement des 106 000 questionnaires exploitables, qu'au 1^{er} janvier 2009 :

- la taille des ménages franciliens (2,6 personnes) est stable depuis 2003 et supérieure à celle des locataires de province (2,4),
- l'ancienneté moyenne des locataires dans le parc est, à l'instar de la rotation du patrimoine, plus forte en région parisienne (11,8 ans en Ile-de-France, contre 7,5 ans en province),
- les familles monoparentales et les couples avec trois enfants et plus sont plus nombreux en région parisienne (respectivement 20,8% et 22,5%) qu'en province (18% et 21,8%),

- le revenu moyen en région parisienne (revenu fiscal de référence 2007) s'établit à 21 776 euros (dont 19 477 euros en Seine-Saint-Denis et 25 683 euros dans les Hauts-de-Seine) contre 16 320 euros en province. Les revenus des locataires en ZUS (17 982 euros) sont inférieurs de 21% à ceux hors ZUS (22 770 euros). Enfin, ceux des locataires récents sont inférieurs de 13% au revenu moyen,
- 1 875 ménages franciliens ont été assujettis au supplément de loyer de solidarité (SLS) en 2009, dont les ¾ résident à Paris, les Hauts-de-Seine, les Yvelines et le Val-de-Marne. Le montant moyen mensuel du SLS s'établit à 215 euros en Ile-de-France, contre 100 euros en province.

● **Fléchissement du taux de recouvrement des loyers (98,42%) et traitement des impayés**

En 2009, le taux de recouvrement des loyers s'est établi à 98,42% pour l'ensemble des sociétés du Groupe 3F, marquant ainsi un fléchissement par rapport à 2008 (99,25%).

Cette évolution, qui concerne l'Ile-de-France (98,51%, contre 99,32% en 2008) comme la province (98,12%, contre 99% en 2008), s'explique par la paupérisation des locataires touchés par la crise économique et la diminution du règlement des recours gracieux accordés par l'Etat.

S'agissant de la difficile question du règlement des loyers impayés, le Groupe 3F s'attache, dans le cadre de procédures appropriées (mise en place de plans d'apurement, mobilisation des garanties disponibles (Locapass, FSL....), intervention de chargés d'accompagnement social des familles en difficulté dans leurs démarches auprès des services sociaux de la commune ou du département et des Caisses d'Allocations Familiales), à traiter les dossiers avec toute l'humanité qu'inspirent les situations de détresse économique et sociale des familles concernées. Et ce, dans le strict cadre de la consigne donnée aux services de 3F : éviter à tout prix l'expulsion des locataires de bonne foi.

IMPLANTATION RÉGIONALE : INTERVENIR SUR DE NOUVEAUX TERRITOIRES

- . **41 000 logements gérés par 7 filiales régionales**
 - . **Implantation en Languedoc-Roussillon et sur l'Arc Atlantique**
-

L'implantation du Groupe 3F est nationale. Plus du quart de son patrimoine locatif est détenu par ses sept filiales régionales qui gèrent plus de 41 000 logements sur une trentaine de départements, dont :

- . 13 855 logements en Normandie, détenus par Immobilière Basse Seine ;
- . 11 696 logements dans la Région Centre, au travers d'Immobilière Val de Loire (5 903 logements) et de la S.A. Jacques Gabriel (5 793 logements) ;
- . 4 326 logements dans les régions Nord-Pas-de-Calais et Picardie, gérés par Immobilière Nord-Artois ;
- . 5 938 en Rhône-Alpes, patrimoine d'Immobilière Rhône-Alpes ;
- . 3 461 logements en Alsace, où a été créée Immobilière 3F Alsace ;
- . 1 560 en Midi-Pyrénées, au travers d'Immobilière Midi-Pyrénées S.A. de la Vallée du Thoré.

● Implantation en Languedoc-Roussillon et sur l'Arc Atlantique

Soucieux de proposer une offre de logements sociaux là où les besoins ne sont pas satisfaits par les opérateurs locaux, le Groupe a élargi sa couverture territoriale en s'implantant sur deux nouvelles zones géographiques à fort potentiel : le Languedoc-Roussillon, autour des bassins d'habitat de Perpignan et de Béziers, et l'Arc Atlantique, dans les grandes agglomérations de Charente-Maritime, Loire Atlantique, Pays de la Loire et Bretagne.

Cette implantation s'est faite au travers de sa société mère, Immobilière 3F, la seule société du groupe à avoir une compétence nationale, et s'est traduite, en 2009, par la signature de promesses de vente représentant 350 logements et la mise en chantier de 275 logements (dont 225 en Languedoc-Roussillon et 50 sur la façade Atlantique).

En Languedoc-Roussillon, 318 logements ont été mis en exploitation, dont 14 maisons individuelles livrées à Béziers, 30 logements acquis à Lodève et 274 à Perpignan. Dans cette dernière ville, Immobilière 3F a, par ailleurs, acquis en VEFA une résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) destinée à accueillir des jeunes en activité, des salariés en mobilité professionnelle ou des étudiants. La propriété de cette résidence, dont les travaux ont démarré à la fin de l'année, sera transférée à Résidences Sociales d'Ile-de-France (RSIF), dès que cette filiale aura obtenu l'extension de sa compétence territoriale.