



Une année dans la vie
des locataires 3F

DIVERSITÉS CITÉS

ESSENTIEL 2017

Une société en croissance, au service du développement des territoires

Immobilière Atlantic Aménagement est l'une
des sociétés de 3F.

Entreprise sociale pour l'habitat, 3F (groupe Action Logement) détient un parc de plus de **250 000 logements sociaux**, places de foyers et commerces en France. Immobilière Atlantic Aménagement s'appuie sur la solidité financière et sur l'expertise des équipes 3F **pour proposer des solutions de logement et d'hébergement aux personnes qui ne peuvent se loger sur le marché libre**. Elle bénéficie des nombreuses synergies rendues possibles par l'envergure du Groupe, tant sur le plan de la construction que sur celui de la gestion, et peut offrir à ses locataires des opportunités de mobilité dans toute la France.

Née de la fusion de quatre acteurs historiques du logement social de l'ex-région Poitou-Charentes, Immobilière Atlantic Aménagement possède **un fort ancrage territorial** et souhaite aujourd'hui se développer en Gironde, notamment à Bordeaux. Tournée vers l'avenir, la Société envisage son développement dans une démarche écoresponsable. Soucieuse de la qualité de vie de ses locataires, elle s'appuie sur sa dynamique d'innovation, et notamment sur les outils numériques, pour **proposer toujours plus de services personnalisés**, facilitant le quotidien et offrant une meilleure expérience utilisateur.



Stéphane Tronel, Directeur Général

« Encore renforcée par les possibilités du numérique, la notion de service fait partie intégrante de notre ADN. »



Didier Ridoret, Président

« Après la finalisation de la fusion avec l'ex-Melloise d'HLM, Immobilière Atlantic Aménagement devient un acteur majeur du logement en Nouvelle-Aquitaine. »

Grâce à des équipes mobilisées et à une belle dynamique d'innovation, le bilan 2017 est très positif pour Immobilière Atlantic Aménagement, devenue cette année, après la finalisation de la fusion avec l'ex-Melloise d'HLM, **un acteur majeur du logement en Nouvelle-Aquitaine** avec 17 500 logements gérés environ.

Nous sortons de cet exercice avec des fondamentaux solides, qui nous permettent d'envisager l'avenir avec confiance. Avec une excellente maîtrise de nos taux de vacance (0,51 %) et de recouvrement (99,20 %), nos indicateurs de gestion sont au vert. **L'activité de programmation a été forte**, avec 506 logements en demande de financement et 494 financements obtenus en 2017.

Immobilière Atlantic Aménagement intervient sur **une grande diversité de territoires et pour des publics très variés**. Pour répondre de façon adaptée, nous développons une stratégie différenciée de construction et de revalorisation de notre patrimoine, avec comme point commun l'amélioration de l'habitat. **Notre ambition est de construire l'habitat de demain, un habitat durable, économe sur le plan énergétique, intelligent, solidaire et créateur de lien social**.

Dans les zones tendues,

nous privilégions la Vefa.

Dans les secteurs détendus, nous intervenons en maîtrise d'ouvrage directe, nous réhabilitons le patrimoine existant, avec l'objectif d'éradiquer les étiquettes énergétiques supérieures à D d'ici à 2020. Afin d'accompagner les parcours résidentiels, nous déployons en outre une dynamique ambitieuse de vente aux locataires. Nous avons à cœur, enfin, d'être à l'avant-garde de **toutes les solutions personnalisées qui peuvent renforcer encore l'accompagnement de nos locataires** : expérimentation de capteurs intelligents dans les logements destinés aux seniors, développement d'une démarche dédiée aux personnes en situation de handicap, ou encore déploiement du dispositif « Voisins solidaires » pour sortir certains occupants de leur isolement.

Encore renforcée par les possibilités du numérique, cette notion de service fait partie intégrante de notre ADN. Elle sera, avec les préoccupations environnementales, l'un des axes forts de nos développements futurs, en lien avec les nouveaux enjeux du logement social.



Social

Loger, mais surtout faciliter le quotidien

Pour accompagner nos locataires, faire vivre la solidarité dans les résidences et créer du lien social, nous avons mis en place un plan de développement des services.

Signataire en janvier 2017 de la convention « Voisins solidaires », Immobilière Atlantic Aménagement est aujourd'hui le bailleur référent au niveau national sur le volet du dispositif destiné à favoriser les solidarités intergénérationnelles. Elle a inauguré en février une résidence pilote « Génération Voisins » et a mis en place, dans plusieurs de ses résidences, des activités qui facilitent les rencontres entre voisins. Pour la population des seniors, Immobilière Atlantic Aménagement, premier bailleur labellisé Habitat Senior Services® Plus avec la mention excellence, prend déjà en charge une partie de l'abonnement au service de téléassistance médicalisée Sérélia grâce à un partenariat avec Inter Mutuelles Assistance. Pour aller encore plus loin,

Immobilière Atlantic Aménagement collabore avec la start-up niortaise Blue Radar, pour proposer prochainement un dispositif d'assistance sans objet à porter sur soi, reposant sur une technologie de géolocalisation.

► INSÉRER ET APAISER

Immobilière Atlantic Aménagement accompagne également d'autres publics fragiles. En 2017, le programme « Un logement = un emploi », finaliste aux Trophées de l'Innovation HLM, a ainsi permis à 26 locataires et à 14 jeunes de trouver un emploi. Autre initiative enfin : à La Rochelle, Immobilière Atlantic Aménagement a mis en place des chantiers de jeunes avec ses partenaires locaux et

associatifs. Pendant les vacances d'hiver et de printemps, 24 jeunes de 12 à 18 ans ont embelli les halls de quatre bâtiments du quartier de Villeneuve-les-Salines et 16 autres ceux de la résidence Blaise Pascal. Anne-Laure Ploquin et Mohammed Azhar, respectivement Responsable du Service Clientèle et Responsable Médiation Sociale d'Immobilière Atlantic Aménagement sur la Charente-Maritime, expliquent que « *Non seulement ces jeunes – jusqu'alors peu impliqués dans le respect de leur cadre de vie – se sont sentis valorisés, mais les embellissements sont aujourd'hui bien mieux respectés et la vie du quartier plus apaisée. C'est un outil efficace pour lutter contre les troubles de voisinage.* »

Territorial

À chaque territoire sa réponse

Immobilier Atlantic Aménagement différencie ses modes d'action en fonction de ses territoires d'intervention. En zone tendue, nous accélérons notre développement. Ailleurs, nous cherchons à renouveler notre offre, avec un patrimoine plus attractif et moins énergivore.



► ZONES TENDUES JOUER LA CARTE DE LA VEFA

À Bordeaux (33) et dans la communauté d'agglomération de La Rochelle (17), Immobilier Atlantic Aménagement a obtenu 420 agréments en 2017. La Société s'appuie notamment sur la Vefa pour assurer un développement rapide. Elle a ainsi livré en 2017 le Clos de Maupassant (24 logements) à Dompierre-sur-Mer (17), L'Harmonie (6 logements) à Pessac (33) et L'Avenue Castelnau (12 logements) à Mérignac.

► ÉNERGIE

INVESTIR DANS LA RÉHABILITATION THERMIQUE

Engagée dans une démarche de certification ISO 50001, Immobilier Atlantic Aménagement a la volonté d'éradiquer les étiquettes E, F, G au sein de son patrimoine. À ce jour, 670 logements énergivores ont été équipés en poêles ou en pompe à chaleur (en fonction de la surface des logements ou des séjours, et des possibilités techniques sur place), 180 installations sont programmées en 2018 et 1 000 entre 2019 et 2020. Les retours des locataires ayant bénéficié de l'installation sont extrêmement positifs.

► VENTE

DE LOCATAIRE À PROPRIÉTAIRE

La vente est une activité en développement pour Immobilier Atlantic Aménagement : de 12 ventes en 2015, la Société est passée à 80 en 2017, et son objectif pour 2018 est de 100 ventes actées. Elle permet de dégager des fonds qui sont investis dans le développement, mais aussi dans la réhabilitation du patrimoine. Cette ambition est facilitée par la forte proportion et l'attractivité de logements individuels de type pavillons dans le parc d'Immobilier Atlantic Aménagement. Aujourd'hui, la société intensifie sa politique de commercialisation avec la mise en place du dispositif « Devenir propriétaire, pourquoi pas moi ? », pour inciter les locataires intéressés par l'achat à se manifester, et avec la structuration d'un service dédié à la vente.



Numérique

Saisir les opportunités du numérique

Immobilière Atlantic Aménagement se saisit des opportunités du numérique pour améliorer ses process et proposer toujours plus de services

► TERRAIN PLUS DE RÉACTIVITÉ, DONC PLUS DE QUALITÉ

L'ensemble des gardiennes, gardiens et employés d'immeuble d'Immobilière Atlantic Aménagement sont aujourd'hui équipés de smartphones, ce qui leur permet d'être informés chaque semaine des mouvements de locataires et de se présenter aux locataires nouvellement arrivés pour nouer des liens.

Des QR-Codes dans toutes les entrées d'immeubles s'assurent de la fréquence des passages des équipes d'Immobilière Atlantic Aménagement.

Des applications spécifiques facilitent la gestion et la communication : une application CRM (gestion de la relation client) alerte dès qu'un désordre est constaté et une autre application retranscrit en temps réel par écrit ou en langage des signes les échanges avec les personnes sourdes ou malentendantes. Cette application comporte également un service de traduction simultanée pour les échanges avec des locataires étrangers et/ou ne maîtrisant pas le français.



► VIRTUEL MON (FUTUR) LOGEMENT EN 3D

Visiter un logement sans se déplacer : c'est désormais possible avec Visitou, un outil qui facilite la commercialisation et la relocation, tout en valorisant les logements. Grâce à Visitou, les personnes intéressées peuvent visiter des biens depuis le site Web d'Immobilière Atlantic Aménagement ou en agence, grâce à des casques de réalité virtuelle.

► INNOVATION LE BIM, ENJEU STRATÉGIQUE

Le Building Information Modeling (BIM) est un enjeu stratégique pour Immobilière Atlantic Aménagement. Il doit accompagner l'innovation, la transformation digitale et la fiabilisation des données. La société l'expérimente aujourd'hui, dans le domaine de la construction, sur deux projets en cours. Pour l'exploitation, plus qu'un outil, le BIM est une méthodologie de fonctionnement qui pourra aussi apporter des services complémentaires aux locataires, à partir de données patrimoniales fiables et partagées. Immobilière Atlantic Aménagement, qui a commencé à collecter les besoins internes au travers de groupes de travail, prévoit de commencer à utiliser l'outil sur une partie de son patrimoine fin 2018.



Romain Mignot,
Secrétaire Général
d'Immobilier
Atlantic
Aménagement

« La transition numérique est une réelle opportunité pour l'amélioration continue de la qualité de service et de la relation clientèle. Espaces clients en ligne, applications digitales et autres services numériques seront les fondements de l'agence de demain : une agence réactive et de proximité au sein de laquelle la relation humaine, l'écoute, et l'accompagnement seront les priorités. »



Environnemental

Protéger la planète et alléger les charges

Pour préserver la planète et réduire la facture énergétique de ses locataires, Immobilière Atlantic Aménagement travaille à minimiser l'empreinte écologique de son patrimoine, notamment en visant la certification ISO 50001.

La société s'efforce, dans toutes les dimensions de son activité, de réduire son empreinte environnementale. Premier constructeur de logements passifs en Nouvelle-Aquitaine, elle a inauguré en janvier 2017, à Lagord (17), une résidence de 30 logements labellisée Passivhaus. Avec une étanchéité à l'air quatre fois supérieure à la moyenne et une excellente isolation, les logements ne nécessitent pratiquement pas de chauffage. « *Les locataires sont très satisfaits du confort*, explique Frédéric Bergoeing, Responsable du Pôle développement d'Immobilière Atlantic Aménagement.

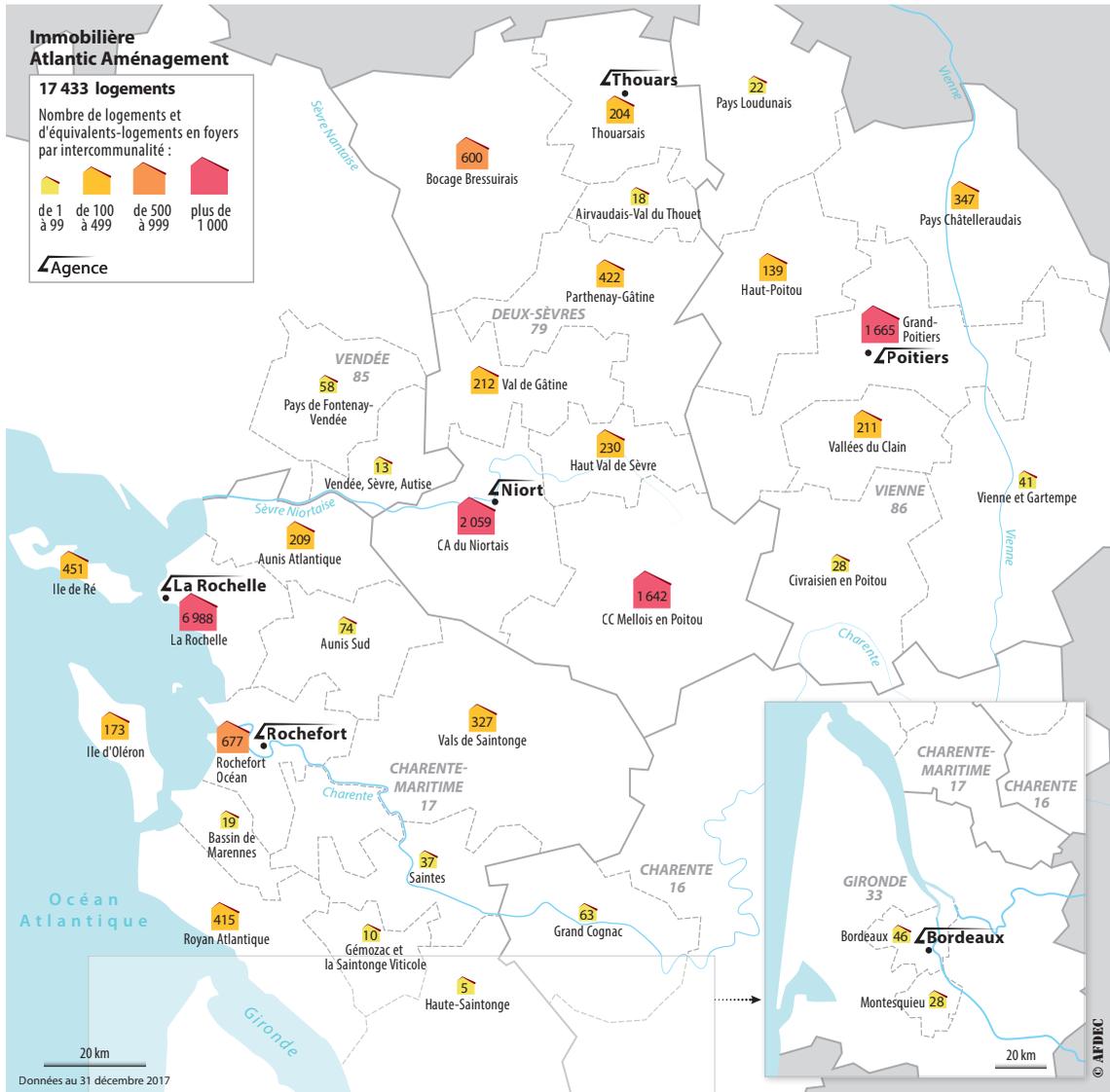
Dans les pavillons passifs livrés il y a quatre ans, les échanges entre locataires sont nombreux sur la meilleure façon de bien vivre dans une maison passive ! » D'autres programmes, dont un foyer de jeunes travailleurs, seront livrés en 2018 à Lagord et à La Rochelle. Sur le patrimoine existant, l'effort porte sur la réhabilitation énergétique, avec l'objectif d'éradiquer les étiquettes E, F, G d'ici à 2020. À La Rochelle, des travaux intégrant l'installation d'une chaufferie collective bois ont ainsi permis de faire passer la résidence Maison Gradins Jardins de D à B et d'obtenir le label BBC Rénovation.

► SENSIBILISER AUX ÉCOGESTES

La construction ou la rénovation de logements faiblement énergivores ne suffit pas : Immobilière Atlantic Aménagement s'attache aussi à favoriser les écogestes, en interne comme auprès de ses locataires. La société, qui s'est dotée d'un plan de déplacement d'entreprise, organise un challenge mobilité, opte pour des véhicules électriques et privilégie les visioconférences. Pour ses locataires, elle a mis en place un accompagnement personnalisé pour les plus importants consommateurs d'eau et d'énergie.

CARTE D'IDENTITÉ

17 433 logements gérés



240
COLLABORATEURS

91,8 M€
DE CHIFFRE D'AFFAIRES

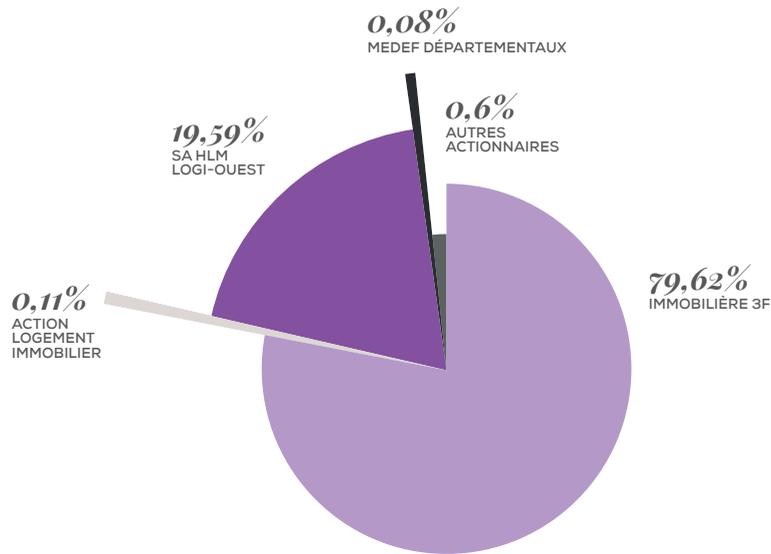
1 807
ATTRIBUTIONS

179
LIVRAISONS

80
LOGEMENTS VENDUS

(au 31/12/2017)

RÉPARTITION DU CAPITAL



CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 22 JUIN 2018

PRÉSIDENT

Didier RIDORET

VICE-PRÉSIDENT

Claude COURTY

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Stéphane TRONEL

ADMINISTRATEURS

IMMOBILIÈRE 3F

Représentée par
Christine FOULON

ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

Représentée par
Jean-Eudes DU MESNIL DU BUISSON

Jacques GATTEPAILLE

Jean-Patrick SURGET

Georges HANTAT

Jean-Marie HIVELIN

Jean-Marie MORISSET

Jacqueline DAIGRE

Christian RIBBE

Thierry HAUTIER

MEDEF DES DEUX-SÈVRES

Représenté par
Jean-Claude WOZNA

MEDEF DE LA VIENNE

Représenté par
Jean-Michel BRUNET

MEDEF DE LA CHARENTE-MARITIME

Représenté par
Nicolas RENAUDIN

SA D'HLM LOGI-OUEST

Représentée par
Pierre MENGIN

Daniel BIARD

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU NIORTAIS

Représentée par
Christian BREMAUD

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

Représentée par
Mireille CURUTCHET

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND POITIERS

Représentée par
François BLANCHARD

ADMINISTRATEURS REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

Sophie FRELAND

Josiane BOUFFARD

Joël BESSEAU

ÉTATS FINANCIERS 2017

(EN MILLIERS D'EUROS)

| BILAN ACTIF AU 31 DÉCEMBRE 2017 | 2017 | | | 2016 |
|---|------------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Brut | Amortissements Dépréciations | Net | Net |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | 1 611 | 961 | 650 | 540 |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | 1 084 971 | 416 599 | 668 372 | 583 635 |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS | 56 579 | | 56 579 | 41 376 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | 1 414 | 5 | 1 409 | 2 958 |
| TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ | 1 144 575 | 417 565 | 727 010 | 628 509 |
| Stocks et en cours | 18 509 | 49 | 18 461 | 13 184 |
| Quittancement non exigible | | | | |
| Créances locataires et acquéreurs | 11 229 | 5 123 | 6 106 | 5 581 |
| Subventions à recevoir | 16 570 | | 16 570 | 7 312 |
| Autres créances diverses | 3 379 | | 3 379 | 3 994 |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Disponibilités, placements et comptes rémunérés | 22 249 | | 22 249 | 34 700 |
| TOTAL ACTIF CIRCULANT | 71 937 | 5 172 | 66 765 | 64 773 |
| COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF | 84 | | 84 | 343 |
| TOTAL ACTIF | 1 216 596 | 422 737 | 793 859 | 693 625 |

| BILAN PASSIF AU 31 DÉCEMBRE 2017 | 2017 | 2016 |
|---|----------------|----------------|
| Capital | 18 689 | 18 253 |
| Primes d'émission, de fusion et d'apport | 96 116 | 86 228 |
| Réserves et report à nouveau | 67 270 | 55 737 |
| Résultat de l'exercice | 8 225 | 9 784 |
| SOUS TOTAL SITUATION NETTE | 190 300 | 170 002 |
| Subventions | 86 897 | 71 025 |
| Amortissements dérogatoires et autres | | |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES | 277 197 | 241 027 |
| PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES | 15 010 | 11 329 |
| Emprunts | 468 339 | 411 603 |
| Intérêts courus non échus | 4 237 | 4 228 |
| Concours bancaires courants | 3 414 | 3 414 |
| Dépôts et cautionnements reçus | 5 491 | 5 101 |
| Autres dettes | 20 129 | 16 879 |
| TOTAL DETTES | 501 609 | 441 224 |
| Comptes de régularisation passif | 43 | 45 |
| TOTAL PASSIF | 793 859 | 693 625 |

| COMPTE DE RÉSULTAT 2017 | 2017 | | | 2016 |
|--|---------------|-----------------|----------------|----------------|
| | Récupérable | Non Récupérable | Total | Total |
| CHIFFRE D'AFFAIRES | 12 517 | 79 241 | 91 758 | 84 093 |
| Autres produits et transferts de charges | | 2 462 | 2 462 | 1 308 |
| Achats stockés et variations de stocks | | 5 | 5 | (313) |
| Achats de fournitures et produits | (4 390) | (365) | (4 755) | (4 720) |
| Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien | (4 495) | (2 491) | (6 986) | (7 233) |
| Gros entretien | | (13 549) | (13 549) | (10 137) |
| Autres services extérieurs | | (12 524) | (12 524) | (11 349) |
| Frais de personnel | (1 301) | (6 712) | (8 013) | (6 861) |
| Impôts et taxes foncières | (2 193) | (9 080) | (11 273) | (10 181) |
| Dotations aux amortissements techniques | | (25 497) | (25 497) | (21 622) |
| Dotation nette aux provisions d'exploitation | | (2 023) | (2 023) | (495) |
| Pertes sur créances irrécouvrables | | (701) | (701) | (782) |
| Autres charges de gestion courante | | (107) | (107) | (16) |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | 138 | 8 659 | 8 797 | 11 693 |
| RÉSULTAT FINANCIER | | (6 755) | (6 755) | (5 818) |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL | | 6 183 | 6 183 | 3 909 |
| IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS | | | | |
| RÉSULTAT NET | 138 | 8 087 | 8 225 | 9 784 |

| CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT IMMOBILIÈRE ATLANTIC AMÉNAGEMENT | 2017 | 2016 |
|--|-----------------|-----------------|
| EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE) | 5 795 | 8 795 |
| Variations intérêts compensateurs (c/16883) | (429) | 759 |
| Dotations aux amortissements des immobilisations locatives | 25 165 | 21 402 |
| Quote part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/ 777) | (2 933) | (2 603) |
| Transferts de charges d'exploitation (c/ 791) | 482 | 180 |
| Autres produits de gestion courante (c/ 75 sauf 755) | 1 535 | 464 |
| Pertes sur créances irrécouvrables (c/654) | (701) | (782) |
| Redevances et charges diverses de gestion courante (c/ 651 et 658) | (107) | (16) |
| PRODUITS FINANCIERS | 441 | 632 |
| CHARGES FINANCIÈRES | (112) | (79) |
| REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS (ÉTAT DU PASSIF CODE 2.21 ET 2.22 "FINANCEMENTS DÉFINITIFS") SAUF REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS | (22 547) | (19 248) |
| AUTOFINANCEMENT COURANT HLM | 6 589 | 9 504 |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | 2 605 | 1 636 |
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771) | 2 116 | 1 135 |
| Autres produits exceptionnels (c/778) | 489 | 501 |
| Transferts de charges exceptionnelles (c/797) | | |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | (1 336) | (646) |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671) | (264) | (1) |
| Autres charges exceptionnelles (c/678) | (1 073) | (646) |
| PARTICIPATION DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS, IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICIAIRES ET ASSIMILÉS (C/69) | | |
| Reprises sur dépréciations des créances | | |
| AUTOFINANCEMENT NET HLM | 7 857 | 10 494 |

3F Immobilière
Atlantic Aménagement 
Groupe ActionLogement

20 rue de Strasbourg - CS 68729 - 79027 Niort cedex

@3F_Officiel

www.atlantic-amenagement.com

www.3fetvous/rapport-activite-2017