

3F Immobilière
Atlantic Aménagement



Groupe ActionLogement

BÂTIR DES LIENS DURABLES

RAPPORT ANNUEL 2019



Immobilière Atlantic Aménagement est l'une des sociétés de 3F (Groupe Action Logement), entreprise majeure du logement social en France qui gère plus de 266 000 logements sociaux et commerces.

En 2019, Immobilière Atlantic Aménagement gère près de 18 000 logements dans la région, ce qui fait d'elle une intervenante majeure du secteur HLM. Aujourd'hui, la société intervient sur l'ensemble de la Nouvelle-Aquitaine où elle est implantée dans 254 communes dont Niort, La Rochelle, Poitiers et Bordeaux. Sa filiation avec le groupe 3F lui permet de mener des projets ambitieux et durables, de relever des défis environnementaux et technologiques et d'assurer sa mission première, loger et accompagner les personnes modestes.



PRÉSIDENT



Après une programmation 2019 record, nous mettrons tout en œuvre pour concrétiser nos ambitions de développement en Nouvelle-Aquitaine malgré le contexte inédit. Cet engagement vise autant à répondre aux besoins des territoires qu'à soutenir nos entreprises locales pour les accompagner dans leur reprise d'activité. »

Didier Ridoret,
Président d'Immobilière Atlantic Aménagement

DIRECTEUR GÉNÉRAL



Être une entreprise agile prend tout son sens en cette période de crise. Forts de la réactivité et de l'implication de nos forces vives, ancrées dans notre culture d'entreprise, nous avons su nous réorganiser rapidement et efficacement afin d'allier continuité de service et actions de solidarité au bénéfice de nos locataires les plus fragiles. »

Stéphane Tronel,
Directeur général d'Immobilière Atlantic Aménagement





265

COLLABORATEURS
ET COLLABORATRICES



1 819

ATTRIBUTIONS
DE LOGEMENTS



91 M €

DE CHIFFRE
D'AFFAIRES



926

LOGEMENTS
FINANCÉS



151

VENTES DONT
2 VENTES EN BLOC

→ CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 08/06/2020

PRÉSIDENT

Didier RIDORET

VICE-PRÉSIDENT

Claude COURTY

ADMINISTRATEURS ET ADMINISTRATRICES

Immobilière 3F

représentée par Christine FOULON

Action Logement Immobilier

représentée par Jean-Claude WOZNA

Paul-François ARRIGHI

Daniel BIARD

Jacqueline DAIGRE

Georges HANTAT

Jean-Patrick SURGET

Medef des Deux-Sèvres

représenté par Jean-Marie HIVELIN

Medef de la Vienne

représenté par Jean-Michel BRUNET

SA d'HLM Logi-Ouest

représentée par Karine JULIEN

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

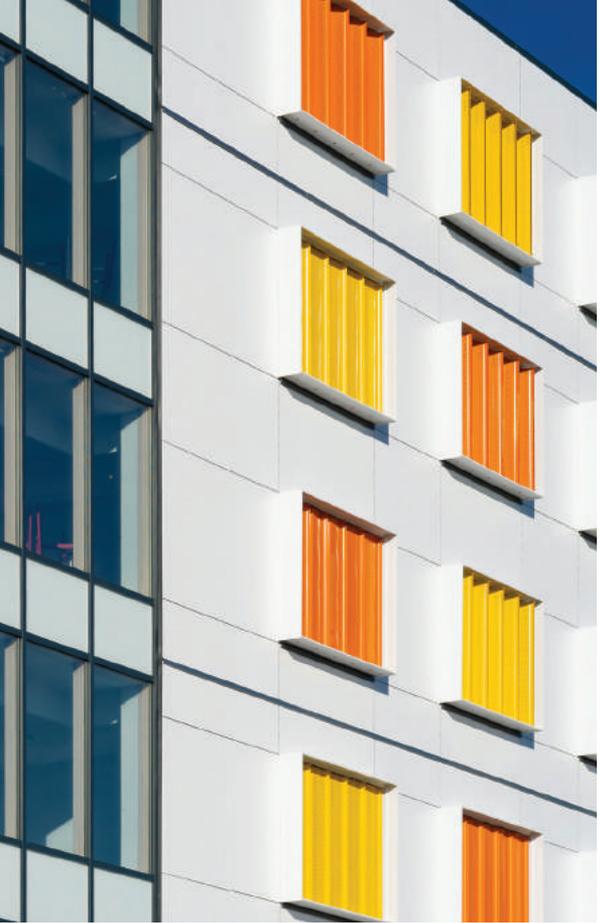
représentée par François BLANCHARD

ADMINISTRATEURS ET ADMINISTRATRICES représentant les locataires

Dominique ALEIXANDRE-BEDIN

Joël BESSEAU

Lionel DRAPEAU



Architecte : Triade Architecture



Visite ministérielle de la Résidence UTOPIA (mars 2019) - Lagord (17) - 200 logements passifs

→ **BILAN ACTIF** AU 31/12/2019

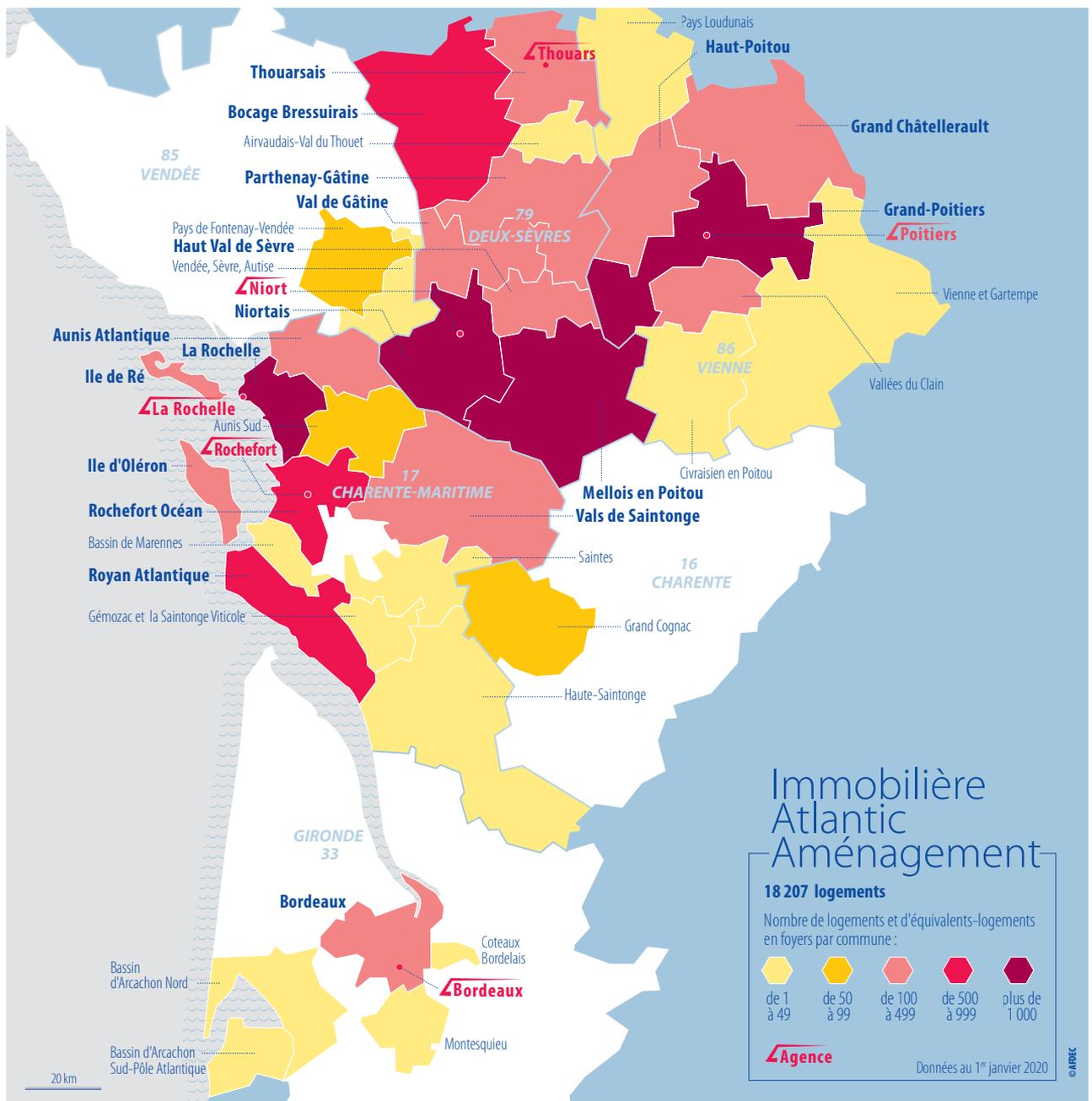
En milliers d'euros	2019 net	2018 net
Immobilisations incorporelles	2 775	1 659
Immobilisations corporelles	741 351	704 546
Immobilisations corporelles en cours	74 398	69 963
Immobilisations financières	2 364	2 707
Total actif immobilisé	820 888	778 875
Total actif circulant	96 703	81 727
Comptes de régularisation	466	223
Total actif	918 057	860 825

BILAN PASSIF AU 31/12/2019 ←

En milliers d'euros	2019	2018
Capital	20 789	18 689
Sous-total situation nette	297 445	274 538
Total capitaux propres	318 234	293 227
Total provisions pour risques et charges	17 303	15 273
Total dettes	582 520	552 325
Total passif	918 057	860 825

→ **COMPTE DE RÉSULTAT** AU 31/12/2019

En milliers d'euros	2019	2018
Chiffre d'affaires	91 035	89 254
Résultat d'exploitation	6320	5 035
Résultat financier	(359)	119
Résultat exceptionnel	7333	6 258
Impôt sur les sociétés	0	0
Résultat net	13 294	11 412



16 - CHARENTE	63	CC de l'Île d'Oléron	167	79 - DEUX-SÈVRES	5 274	86 - VIENNE	2 380
CA du Grand Cognac	63	CC des Vals de Saintonge	327	CA du Bocage Bressuirais	586	CA Grand Châtellerault	340
		CC du Bassin de Marennes	16	CA du Niortais	2 114	CC des Vallées du Clain	195
17 - CHARENTE-MARITIME	10 134			CC Airvaudais-Val du Thouet	18	CC du Civraisien en Poitou	28
CA de la Rochelle	7 638	33 - GIRONDE	292	CC de Parthenay-Gâtine	392	CC du Haut-Poitou	131
CA de Saintes	23	Bordeaux Métropole	226	CC du Thouarsais	200	CC du Pays Loudunais	22
CA Rochefort Océan	637	CA Bassin d'Arcachon Sud-Pôle	18	CC Haut Val de Sèvre	211	CC Vienne et Gartempe	40
CA Royan Atlantique	544	Atlantique	18	CC Mellois-en-Poitou	1 556	CU du Grand Poitiers	1 624
CC Aunis Atlantique	196	CA du Bassin d'Arcachon Nord	7	CC Val de Gâtine	197		
CC Aunis Sud	59	CC de Montesquieu	28				
CC de Gémozac et de la Saintonge Viticole	8	CC des Coteaux Bordelais	13	85 - VENDÉE	64		
CC de la Haute-Saintonge	5			CC Pays de Fontenay-Vendée	58		
CC de l'Île de Ré	514			CC Vendée, Sèvre, Autise	6		

CHARPENTE

Construire durable



Architectes Associés



Avec « Le Clos Jules Verne » nous misons beaucoup sur la technologie pour contribuer au maintien à domicile et à l'autonomie des seniors et des personnes en situation de handicap. Nous sommes convaincus que les outils digitaux sont facilitateurs du quotidien et avons à cœur d'en expérimenter les bienfaits notamment sur le volet de l'habitat spécifique. Analyse des habitudes de vie par intelligence artificielle, activation d'un cheminement lumineux pour éviter les chutes nocturnes, gestion simplifiée des équipements ; il s'agit de proposer des solutions à la fois concrètes et sur-mesure. »

Frédéric Bergoeing,
Responsable du pôle développement.

Niort (79)

73 LOGEMENTS CONNECTÉS DONT 23 LABELLISÉS HSS[®] PLUS ET CAP'AUTONOMIE[®]

Expérimental et connecté, « Le Clos Jules Verne » met à l'essai un panel d'objets intelligents en vue de les réutiliser dans de futurs projets. La volonté est de miser sur des équipements à la pointe de la technologie pour simplifier le quotidien de nos locataires.

Serrures connectées, visiophonie sur smartphone, réseau Wi-Fi généralisé, contrôle à distance du chauffage ; **les lieux sont pensés pour garantir confort, sécurité et maîtrise des consommations énergétiques.** Les 23 logements labellisés Habitat Seniors Services[®] Plus et Cap'Autonomie[®] bénéficient quant à eux d'une **domotique optimisée en faveur du maintien à domicile.**

Des partenariats majeurs nous permettent aussi d'**initier des systèmes résolument innovants** comme les boîtes aux lettres et boxes colis connectées réfrigérées ; le dispositif de déclaration d'incidents à distance Easy Contact ainsi que les tablettes Ardoiz, dont l'interface est adaptée aux seniors.

L'adhésion de nos locataires à cette transformation digitale est indispensable. En ce sens, nos équipes de terrain ont été formées pour les accompagner au mieux dans la prise en main des dispositifs et effectuent un suivi dédié pour les locataires des logements spécifiques.

PASSERELLE

Rendre possible des parcours de vie



149

LOGEMENTS VENDUS EN 2019

+55 %

PAR RAPPORT À 2018

VENTE HLM UNE ÉQUIPE DÉDIÉE AUX PARCOURS RÉSIDENTIELS

Le nouveau poste de « **chargé des parcours résidentiels** » créé en 2019 dont la mission est d'**analyser les besoins et attentes de nos locataires** nous permet d'asseoir notre rôle d'**accompagnateur**. Les temps d'échanges engagés au cas par cas aident à **cerner le niveau de satisfaction de nos occupants** en vue d'optimiser leur cadre de vie. S'il peut s'agir de guider vers un logement plus adapté, l'attention portée à chacun permet aussi d'**identifier les locataires intéressés par l'achat**. Sur ce volet, le relais est alors pris par nos « **chargées des ventes** » qui accompagnent les futurs accédants dans les différentes étapes de leur acquisition. Grâce à ces fonctions dédiées, nous montrons combien l'**activité de la vente HLM représente un axe structurant et stratégique** tant d'un point de vue social qu'économique. D'une part, il permet au plus grand nombre de devenir propriétaires et, d'autre part, il nous permet de tirer profit des ressources générées pour entretenir et renouveler notre patrimoine existant. Cette nouvelle organisation a d'ailleurs permis une **hausse du nombre de logements vendus en une année**.

HABITAT INCLUSIF PREMIER BAILLEUR LABELLISÉ CAP'AUTONOMIE®



Véritable consécration des engagements pris en faveur de l'habitat inclusif, nous avons reçu en 2019 le **label Cap'Autonomie® – mention excellence** – grâce aux différentes solutions innovantes proposées à nos locataires en situation de handicap. Elles permettent de répondre aux trois niveaux du label que sont l'accessibilité des lieux d'accueil, l'adaptation des logements, parties communes et abords ainsi qu'une offre de services en lien avec des partenaires locaux. La volonté est d'**améliorer l'accompagnement et le cadre de vie** de ces publics. Dans cette même perspective, nous proposons une communication 100 % accessible à tous et misons sur un personnel formé et dédié à une mise en œuvre de qualité de ce label.



ÉNERGIE

Agir pour le climat



615

LOGEMENTS RÉNOVÉS EN 2019
DANS L'OBJECTIF D'ÉRADIQUER LES
LOGEMENTS ÉNERGIVORES FIN 2020

POÊLES À BOIS LA RÉPONSE ÉNERGÉTIQUE AUX BESOINS DES TERRITOIRES RURAUX

Notre plan stratégique énergétique nous a permis d'identifier des besoins dans ce domaine propres à chaque territoire. Exemple phare de nos actions ciblées, nous avons opté pour l'installation d'un moyen de chauffage alternatif dans nos logements individuels situés en milieu rural et jusqu'à présent équipés en électrique. Une vaste campagne de pose de poêles à bois a alors été entamée tant au regard de la simplicité d'utilisation de ces appareillages que de la facilité d'approvisionnement en bois à l'extérieur des villes. Les travaux de rénovation commencés en 2015 se sont achevés après près de 1 000 poêles installés. Nous pouvons nous réjouir du gain d'une lettre sur l'étiquette énergétique des logements concernés. Sur les aspects de confort et de sécurité, il nous est apparu évident de valoriser le tissu entrepreneurial local et de faire appel à l'expertise de l'entreprise Poujoulat, leader européen en conduits de cheminée situé aux portes de Niort.



Architecte : ABP-Architectes

Puilboreau (17)

PROGRAMME « LE CHÂTEAU » RÉSEAU DE CHALEUR URBAIN BIOMASSE

En réponse à la certification ISO 50 001 obtenue en 2018 qui vise l'exemplarité dans la gestion de la consommation d'énergie, nous mettons un point d'honneur à faire de nos **constructions neuves des exemples en matière de performance énergétique**. « Le Château », l'un de nos projets de l'année 2019 localisé près de La Rochelle, a ainsi été entièrement écoconçu. Là encore, nous avons misé sur des **prestations innovantes** dont un réseau de chaleur urbain biomasse partagé avec le Groupe Hospitalier La Rochelle-Ré-Aunis. Le **combustible bois est utilisé pour chauffer et produire de l'eau chaude sanitaire** pour les 25 logements de la résidence. Grâce à cette production d'énergie calorifique renouvelable, nous pouvons proposer **une solution de chauffage alternative** capable de garantir un **bilan carbone et un coût énergétique plus faibles**.

ACCUEIL

Être proche de nos locataires



Poitiers (86)

ANIMATIONS HSS POUR ROMPRE L'ISOLEMENT ET PRÉSERVER L'AUTONOMIE

La **création de liens entre les générations** comme la **rupture de l'isolement** sont deux engagements forts pris sur le volet de l'habitat spécifique. Au-delà de proposer des logements adaptés, nous capitalisons en ce sens sur des **dispositifs ambitieux afin d'animer le quotidien de nos locataires seniors**. Mobilisation d'interlocutrices privilégiées, appui sur des partenaires innovants et conception d'espaces dédiés ; la volonté est de déployer les moyens nécessaires pour **assurer un environnement de services aussi riche que diversifié**. Nos interlocutrices ont alors pour mission de proposer des activités en collaboration avec des partenaires capables d'offrir plus d'efficacité à nos actions déployées. L'un des exemples marquants est celui des **ateliers « Remue-ménages »** menés avec la start-up Chauffe Citron, spécialisée dans les activités ludiques à visée culturelle et sociale. Une fois par mois, au sein de **l'espace L'Atelier que nous avons créé dans notre résidence Le Pontreau à Poitiers**, des animatrices viennent stimuler les fonctions cognitives de locataires volontaires au cours de séances consacrées à la mémoire, faculté indispensable pour préserver son autonomie.

“

Au cours de la récente période de confinement, plus que jamais, il était indispensable d'agir pour animer le quotidien de nos locataires qui voyaient leurs repères bouleversés. Ainsi, suite à une campagne téléphonique engagée faisant état d'un sentiment d'ennui déploré chez la plupart de nos interlocuteurs, nous avons choisi de repenser nos animations. Grâce à notre partenaire Chauffe Citron, nous avons alors pu envoyer charades, poésies, textes, devinettes et jeux d'imagination par SMS. De notre côté, des fiches recettes étaient envoyées par mail incitant les locataires à nous envoyer une photo des plats réalisés. »

Mélanie Ducrocq,

Interlocutrice privilégiée des locataires seniors, département 86.

QUARTIER

Contribuer à la vie locale



La Rochelle (17)

FAITES BOUGER VOTRE QUARTIER NOS LOCATAIRES ACTEURS DE LEUR CADRE DE VIE

Réelles sources d'animation de la vie de quartier, nous portons une attention particulière aux **initiatives de nos locataires pour agir en faveur du bien-vivre ensemble**. En 2019, notre appel à projets au nom assez évocateur de « Faites bouger votre quartier » a été renouvelé et a permis d'organiser **trois soirées culturelles** dans notre résidence Louise Magnan, située à La Rochelle. Nous ne pouvons dissimuler notre satisfaction puisque ce sont deux jeunes qui ont porté ce projet, motivés par la **volonté de rompre l'isolement des habitants de leur quartier**. Ces rencontres font rimer solidarité et convivialité et permettent de **favoriser les échanges intergénérationnels entre voisins**, véritables créateurs de lien social. Au-delà du **soutien financier** apporté, nos équipes clientèle, proximité et médiation proposent un **accompagnement aux lauréats tout au long de leur projet**, les aidant ainsi à leur mise en œuvre.

La Rochelle (17)

PARTENARIATS ASSOCIATIFS POUR UNE DYNAMIQUE LOCALE POSITIVE



La reconduction de partenariat opérée en 2019 avec Immobilière Atlantic Aménagement a été une véritable satisfaction. Cela fait six années que nous pouvons compter sur ce soutien capital qui nous permet de dynamiser le quartier de Mireuil en déployant une offre culturelle éclectique. Grâce à la mise à disposition d'un local à titre gracieux, nous pouvons laisser s'exprimer des artistes amateurs et professionnels en leur offrant l'opportunité d'exposer leurs œuvres dans une galerie dédiée. C'est une collaboration qui n'a de cesse d'évoluer et qui nous permet de concrétiser certaines de nos ambitions artistiques. »

Sandrine Roux,
Présidente Collectif Ultimatum



INNOVATION

Entreprendre et expérimenter



LES IMPULSEURS PLACE À L'INNOVATION PARTICIPATIVE

L'année 2019 marque une **évolution de notre démarche managériale** avec le lancement du projet « Les Impulseurs », déployé en deux volets. Au mois de juin, chaque collaborateur a été invité à **être acteur de la transformation de l'entreprise** en soumettant au vote sur une plateforme digitale dédiée des concepts innovants que chacun pouvait liker ou commenter. À l'issue de cette phase de challenge, une cérémonie a été organisée. À cette occasion, 14 idées ont été retenues par le comité exécutif, parmi lesquelles 6 idées ont été nommées lauréates. Ces idées ont été désignées pour être déployées lors d'un lab' collaboratif, second temps fort du programme.



LAB'IMPULSEURS SE RÉUNIR POUR COCONSTRUIRE

Les salariés peuvent **coconstruire notre histoire grâce à cette nouvelle méthode d'intrapreneuriat** qui favorise la prise d'initiatives de chacun en invitant à participer au développement d'une action innovante. Véritable bénéfice pour notre marque employeur, nous cherchons à répondre aux nouvelles aspirations professionnelles de nos collaborateurs et collaboratrices en capitalisant sur la liberté d'action. Il s'agit avant tout de fédérer autour d'un nouveau levier de motivation et d'implication qui permet de mélanger services, fonctions et responsabilités au sein de groupes de travail hétéroclites.



Étude de faisabilité, définition des cibles et analyse des coûts sont les axes majeurs abordés dans notre groupe de travail. Les échanges y sont riches, pertinents, libres et chacun se prête à l'exercice avec enthousiasme. Ces temps de partage sont d'ailleurs fondamentaux pour mener à la concrétisation de notre projet. Ce dernier avance et la crise sanitaire n'a pas empêché les discussions qui se sont poursuivies en visioconférence. »

Éric David,

Responsable Juridique - Pilote de projet

