



# Rapport annuel 2023

Foncière de  
Transformation Immobilière 

Groupe ActionLogement



# Sommaire

Le mot de Frédéric Carré	4
Édito de François Lanchantin & Yves Clément	5
Notre raison d'être	6
<b>RAPPORT D'ACTIVITÉ</b>	<b>7</b>
Entretien de Katelle Le Guillou	8
<b>NOTRE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT</b>	<b>10</b>
La charte d'engagement	10
Le plan à moyen terme	12
La charte environnementale	13
La gestion des risques	15
Le plan d'action opérationnel	16
Des avancées significatives en volume	17
<b>NOS ACTIFS IMMOBILIERS</b>	<b>20</b>
Gérer nos actifs	20
Chiffres Clés 2023	24
Implantation géographique	26
<b>OPÉRATIONS LIVRÉES</b>	<b>28</b>
Villeneuve-d'Ascq	28
Suresnes	29
Corbeil-Essonnes	30
<b>ÉVÉNEMENTS</b>	<b>32</b>
<b>RAPPORT DE GESTION</b>	<b>34</b>
Gouvernance	36
Information relative à l'actionariat	41
Activité de la société	42
Présentation des comptes	46



**FRÉDÉRIC CARRÉ**  
Président du conseil  
d'administration d'Action  
Logement Immobilier

## — LE MOT —

**En 2023 nous sommes restés fixés sur notre priorité : soutenir le logement pour accompagner l'emploi et la mobilité professionnelle des salariés dans les territoires tout en appuyant l'économie locale en cette période de crise.**

À ce titre, nos filiales immobilières ont été fortement mobilisées en 2023 pour contribuer à l'effort de construction et de réhabilitation au plus près des besoins des bassins d'emploi. Le contexte n'a vraisemblablement jamais été aussi défavorable au développement immobilier depuis des décennies révélant les prémices d'une crise majeure avec ses répercussions sociales et sur l'économie locale. Pour autant, la production collective de nos filiales immobilières reste dynamique avec le lancement de plus de 37 500 ordres de service de nouveaux logements abordables. Nous confirmons en 2023 un niveau élevé de production en maintenant notre part de l'effort collectif avec un tiers de la production nationale de logements abordables ainsi que notre part de logements sociaux et très sociaux. Avec ces nouveaux logements et les 106 000 attributions de logements en 2023, dont 62 % au bénéfice des salariés, nos filiales œuvrent résolument au service du parcours résidentiel des salariés avec toujours la même attention pour loger des publics fragiles et modestes.

En 2023, Action Logement Immobilier a été totalement engagé sur tous les territoires pour soutenir la filière du logement et contribuer à atténuer les effets de la crise sur nos partenaires économiques en achetant de nombreux logements auprès de la promotion privée dans le cadre de l'AMI «30 000 logements pour l'emploi» initié par

le Groupe. Par leur mobilisation, par leur réactivité et expertise reconnue, nos filiales immobilières ont su relever le défi et se positionner pour l'acquisition de plus de 30 000 logements neufs en quelques mois. Par cette action inédite en France, nos filiales honorent l'engagement du Groupe et ont permis la production de logements sociaux et intermédiaires sur tous les territoires.

Cet AMI, première historique pour notre Groupe, est une réussite collective et la démonstration de notre mobilisation générale au service de la filière tout en restant fidèle à nos engagements pour le logement des salariés sur les territoires à enjeux. Je souhaite vivement féliciter nos gouvernances locales, bénévoles et engagées, nos dirigeants expérimentés et déterminés et enfin l'ensemble des salariés du pôle immobilier du Groupe Action Logement.

Cette mobilisation s'est accompagnée d'une accélération de notre réponse à la décarbonation : notre bilan carbone révèle une baisse de 5 % de nos émissions de gaz à effet de serre à fin 2023. Nous savons pouvoir compter sur nos filiales pour déployer nos ambitions de sobriété énergétique, une construction verte exemplaire et une rénovation massive de notre parc pour préserver le pouvoir d'achat de nos locataires.

Le contexte économique inflationniste et de taux d'intérêt élevés vient contraindre fortement la solidité financière du secteur du logement et nous suivons au plus près la santé financière de nos filiales immobilières. Notre modèle d'économie sociale et solidaire doit primer pour conjuguer l'utilité sociale et la performance environnementale, économique et sociale : c'est notre originalité, c'est notre fierté collective au service du logement des salariés d'entreprises et du développement des territoires.



**François LANCHANTIN**  
Président du conseil  
d'administration



**Yves CLÉMENT**  
Vice-président du conseil  
d'administration

### Un équilibre paritaire

En tant que filiale du Groupe Action Logement, nous sommes pleinement engagés pour relever le défi du lien entre emploi et logement. Notre gouvernance est fondée sur le paritarisme, avec une représentation égale des syndicats patronaux et salariés. Ce modèle favorise la prise de décisions concertées, en tenant compte des intérêts de toutes les parties prenantes. Ainsi, à la FTI, les politiques et les initiatives sont mises en œuvre avec équilibre et dans le respect des besoins du marché du logement et des salariés.

## — ÉDITO —

**Nous sommes heureux de vous présenter les réalisations accomplies par la Foncière de Transformation Immobilière au cours de l'année 2023, à travers ce rapport d'activités qui regroupe pour la première fois nos résultats opérationnels et notre rapport de gestion.**

En tant qu'administrateurs, nous sommes déterminés à accompagner notre Groupe Action Logement dans sa mission d'utilité sociale, en renforçant le lien emploi-logement et en répondant aux impératifs de décarbonation du parc de logements en France.

Depuis sa création en 2020, la FTI s'est positionnée sur le segment, exigeant et incontournable, de la transformation d'actifs tertiaires et industriels en logements durables et abordables. La transformation immobilière s'impose comme une solution innovante et durable pour renforcer l'offre de logements abordables et de qualité. En tant qu'acteurs engagés dans la transformation immobilière, nous sommes fiers de contribuer à la mise en œuvre de cette solution, en collaboration avec l'ensemble des parties prenantes.

L'année 2023 a été marquée par des avancées significatives en matière de gouvernance et de stratégie. Nous avons poursuivi nos efforts pour améliorer la transparence de notre organisation, en veillant à ce que nos actions soient toujours guidées par nos valeurs, au service des territoires et de leurs habitants.

Notre réussite s'évalue à l'aune de notre santé financière, mais aussi de notre contribution à un avenir plus durable et équitable.

Cette année, nous avons livré 3 opérations totalisant 448 logements, illustrant concrètement notre engagement en faveur de la transformation immobilière. Nous avons développé une offre de près de 1200 logements durables et abordables pour les salariés, répartis sur 48 opérations, dont 70 % sont situées en Île-de-France et 30 % dans les autres régions.

À la FTI, nous privilégions la transformation à la déconstruction pour des raisons évidentes de sobriété et de préservation du déjà-là. Ainsi, 70 % de nos opérations bénéficient d'une optimisation de la structure existante associée à une forte élévation des performances environnementales du bâtiment.

Nous tenons à remercier chaleureusement notre Groupe Action Logement, notre actionnaire unique Action Logement Immobilier, l'ensemble des administrateurs du conseil d'administration ainsi que nos partenaires pour leur soutien continu et leur engagement envers notre mission. Nous saluons le travail de l'ensemble des collaborateurs de la FTI : grâce à leur contribution, nous avons pu réaliser de nombreux progrès cette année.

Nous sommes convaincus que notre organisation est bien positionnée pour poursuivre sa croissance et son impact positif dans les années à venir, en continuant à placer l'utilité sociale, le lien emploi-logement et la décarbonation au cœur de notre action.

Nous vous invitons donc à parcourir ce rapport pour en savoir plus sur nos réalisations et nos perspectives d'avenir.

Merci encore pour votre confiance et votre soutien.  
Bonne lecture.



# — NOTRE RAISON D'ÊTRE —

**La Foncière de Transformation Immobilière (FTI), filiale du Groupe Action Logement, est spécialisée dans l'acquisition d'actifs économiques obsolètes dans toute la France afin de les transformer en logements, en services et locaux d'activités destinés aux habitants. Guidée par des valeurs sociales et responsables, sa mission est de donner un nouvel usage et une pérennité aux immeubles.**

Entreprise à impact, la FTI se distingue par son expertise, son agilité et son ingénierie innovante. Notre modèle unique de portage foncier s'inscrit sur le long terme grâce au bail à construction qui contribue à la production d'une nouvelle offre de logements abordables, durables et pérennes. Forts de l'expertise de nos équipes et de la synergie avec nos partenaires, des acteurs locaux de l'immobilier et des décideurs publics, nous relevons les défis de la transformation urbaine en répondant aux impératifs citoyens, réglementaires, environnementaux et financiers.

En travaillant en étroite collaboration avec les décideurs publics locaux, nous contribuons de manière durable à la préservation de l'attractivité des territoires en proposant des logements et des services au plus proche des zones d'emploi. Notre dynamique opérationnelle s'intègre pleinement dans leurs stratégies urbaines. La FTI joue un rôle actif dans la décarbonation et la sobriété énergétique, en reconstruisant la ville sur la ville et en renforçant le lien emploi-logement.

## Nos engagements RSE, la FTI créatrice de valeur

La FTI reprend à son compte les quatre engagements RSE du Groupe Action Logement pertinents en regard de sa propre activité.

### 1. Innover

pour répondre à l'évolution des besoins des entreprises et des salariés

### 2. Contribuer

à la vitalité économique des territoires

### 3. Participer

à la transition écologique en montrant la voie de l'habitat bas carbone

### 4. Être à l'écoute

et au service de nos collaborateurs et de nos parties prenantes



**Reconstruire  
la ville sur la ville  
et renforcer le lien  
emploi-logement**



# Rapport <sup>2023</sup> d'activité

# — 2023, ANNÉE CHARNIÈRE —

## ENTRETIEN AVEC KATELLE LE GUILLOU

Directrice générale de la Foncière de Transformation Immobilière

### En quoi 2023 a-t-elle été une année charnière ?

En tant que filiale du Groupe Action Logement, nous avons deux missions d'utilité sociale : produire des logements pour les salariés du secteur privé et contribuer à créer la filière de transformation du bâti existant. Dans cette dernière, il reste beaucoup à inventer.

Trois ans après la création de la FTI, nous avons atteint un volume d'investissement et une diversité d'opérations qui nous permettaient de prendre du recul sur nos pratiques. En outre, le Groupe Action Logement attendait une amplification de notre production, ce qui impliquait de faire coïncider nos objectifs et notre organisation.

C'est pourquoi 2023 a été une année charnière pour nous. Nous avons redéfini notre projet d'entreprise de manière collective, en impliquant toutes les fonctions et en allant très loin dans le détail pour pouvoir décliner nos objectifs de manière concrète dans notre organisation opérationnelle. Pour favoriser sa réussite, nous avons déployé les moyens humains et financiers indispensables. Nous avons ainsi clarifié nos process et les rôles de chacun, ce qui a été utile pour nos nouveaux administrateurs, puisque le renouvellement de la moitié de notre conseil d'administration est intervenu en juin 2023. Le point de départ a été notre plan de développement à moyen terme.

### Que contient ce plan à moyen terme ?

Il prévoit une trajectoire de production annuelle de logements, avec un objectif de 1500 logements en 2024 et une augmentation de 100 logements par an par la suite. Pour atteindre les volumes attendus avec les ressources financières dont nous disposons, nous devons agir sur des paramètres opérationnels, telles que la charge foncière par logement et les indemnités de portage que nous demandons à nos partenaires. Une analyse rétrospective nous a montré que, pour atteindre ce nombre, nous devons étudier un volume d'opérations correspondant à 6000 logements. Un de nos objectifs

est bien sûr d'améliorer ce ratio en étant plus pertinent dans le ciblage de nos projets en amont, ce qui nous a conduits à nous doter d'une charte d'engagement.

### Qu'entendez-vous par charte d'engagement ?

Cette charte est un document de référence qui structure notre stratégie de développement. Elle réunit l'ensemble des critères financiers, techniques et juridiques selon lesquels nous évaluons et sélectionnons les opérations dans lesquelles nous allons investir, en bonne connaissance du niveau de risque qu'elles présentent. C'est important pour les équipes de la FTI comme pour nos administrateurs et nos partenaires.

Cette charte insiste également beaucoup sur la qualité que nous attendons, tant en termes de confort pour les habitants que de performance environnementale. Nous nous sommes fixés des objectifs conformément aux engagements ambitieux de notre Groupe Action Logement, que nous voulons partager avec nos partenaires. Nous avons une grande responsabilité dans ce domaine.

### Quelle est cette responsabilité ?

En tant qu'investisseurs à long terme, nous attachons une importance majeure à la pérennité de nos actifs, dans une logique patrimoniale. Nous avons ceci de particulier que nous les récupérons seulement au terme des 50 à 60 ans que dure le bail à construction. À ce moment-là, nos successeurs devront être capables à leur tour de leur donner une seconde vie.

Nous avons aussi une responsabilité du fait de notre implication en amont du processus de transformation car certains choix de conception sont très structurants. Nous attachons à cet égard une importance particulière à la réversibilité de nos projets. C'est aussi le cas de l'orientation des logements, de leur caractère traversant,





© C.Caudroy

mais aussi du choix des matériaux de structure. Il nous appartient d'imposer dès le départ les règles qui ne pourraient pas être introduites plus tard sans changer radicalement l'économie du projet et donc sa faisabilité.

Enfin, notre responsabilité est également importante à l'échelle de la filière de transformation du bâti. Je crois que, dans son ensemble, des collectivités territoriales aux maîtres d'ouvrage et aux maîtres d'œuvre, elle n'a pas encore pris toute la mesure de la révolution des pratiques et du changement de référentiel qui vont avec la responsabilité climatique et plus généralement écologique. Nous avons un rôle de sensibilisation à jouer et nous devons pour cela être très exigeants pour nous-mêmes.

### Comment voyez-vous l'année qui s'ouvre ?

Je suis confiante dans le projet d'entreprise de la FTI : nous avons déjà des résultats et nos partenaires ont eu l'occasion d'exprimer leur satisfaction à notre égard. L'aventure ne fait que commencer mais nous savons qu'elle a un avenir, nous sommes à un moment clé de la transformation de l'activité immobilière. C'est aussi pourquoi nous ne voulons rien figer. Nous allons continuer à améliorer nos process de travail, sans tomber dans la procédure, et en restant toujours dans la transversalité. La diversité de nos partenariats et des opérations en portefeuille montre notre volonté de perfectionner nos pratiques. Il nous faut apprendre, innover et explorer toujours plus.

## NOTRE MODE OPÉRATOIRE\* EN 6 ÉTAPES

1

La FTI étudie la conformité de l'actif à ses critères d'engagement et élabore un projet de transformation en partenariat avec le ou des maîtres d'ouvrage pressentis. Un prix d'achat en découle.

2

Si ce projet convient au vendeur et à la collectivité, la FTI achète le bien et contractualise avec le ou les maîtres d'ouvrage partenaires, sous condition suspensive de permis de construire :

- promesse de vente pour les logements en accession,
- promesse de bail à construction pour les logements locatifs gérés (sociaux ou intermédiaires).

3

L'acte authentique donne lieu à une rémunération de portage, qui viendra couvrir les frais de fonctionnement de la FTI.

4

Les opérateurs s'organisent comme ils le souhaitent pour construire : co-maîtrise d'ouvrage, SCCV, VEFA.

5

Les bailleurs titulaires d'un bail à construction vont exploiter les logements pendant 50 à 60 ans, et s'acquitter d'une redevance rémunérant l'investissement de la FTI.

6

À l'issue du bail l'immeuble reviendra à la FTI.

\* Le plus courant

# — NOTRE — stratégie — DE DÉVELOPPEMENT —

La transformation de bureaux en logements est une opportunité pour les villes de repenser les espaces urbains en valorisant le « déjà-là ». Notre approche responsable vise à renouveler les actifs obsolètes tout en préservant l'environnement. De la transformation à la déconstruction-reconstruction, nous opérons des actions sur mesure pour répondre aux besoins de chaque territoire.

Pour conforter notre activité de développement-montage, pilier central de notre projet d'entreprise, nous avons réinterrogé nos objectifs, nos moyens et nos exigences. Ce travail collectif approfondi nous a menés jusqu'à un plan d'action opérationnel.

## ASSEOIR NOTRE STRATÉGIE

### La charte d'engagement

#### Un document de référence unique et vivant

Gagner en efficacité est l'un des objectifs de la charte d'engagement adoptée en 2023. Ce document précise l'ensemble des conditions et modalités que se donne la FTI pour concrétiser ses opérations, atteindre ses objectifs de développement et participer activement à la structuration de la filière de transformation immobilière en France.

C'est un outil précieux non seulement pour guider les équipes chargées du développement vers les projets les plus intéressants, mais aussi pour faciliter le dialogue avec les très nombreux et incontournables partenaires extérieurs de la FTI.

La charte d'engagement capitalise aussi l'expérience acquise par la FTI au cours de ses trois premières années d'existence. C'est donc un document unique, dans une industrie naissante où très peu d'acteurs sont encore présents. C'est aussi un document vivant, qui sera actualisé tous les ans dans une démarche d'amélioration continue.

#### Une qualification à 360° des opérations sourcées

La FTI reçoit plusieurs centaines de propositions d'investissement par an, ce qui implique une méthode de sélection efficace. Pour entrer dans le « vivier » des opérations que la FTI étudiera, les projets doivent satisfaire à des critères cumulatifs, organisés en cinq familles : la localisation, la nature de l'actif immobilier à acquérir, le projet cible, la compatibilité juridique et l'adhésion politique au projet, et enfin la complexité prévisible de la maîtrise foncière.

**Document de référence largement partagé, la charte d'engagement est particulièrement utile aux nombreuses personnes ayant rejoint la FTI en 2023.**



## La charte d'engagement définit :

- des critères de qualification des opérations étudiées ;
- des critères d'investissement, financiers et extra-financiers ;
- des critères juridiques.

## OBJECTIF 2024

### Amélioration continue

- Évaluer la facilité d'usage de la charte et l'adapter
- Développer la grille de scoring des projets
- Intégrer un outil de suivi des engagements

## NOS CRITÈRES DE QUALIFICATION



### PROXIMITÉ

Zones Pinel A, A bis et B1  
 Communes carencées en logement social  
 Taux RSU  
 Situation particulière en milieu urbain mixte ou en bordure d'un quartier résidentiel  
 Transports en commun + aménités



### ACTIF IMMOBILIER

Usage principal bureaux/activités/commerces  
 Part d'habitation secondaire  
 Obsolète/Obsolescent (technique ou commerciale)  
 En transformation  
 - Profondeur bât. < 17 m  
 - Pas d'imbrication structurelle complexe  
 - Hauteur dalle à dalle > 2,70 m  
 - Efficacité du bâtiment



### PROJET CIBLE

De préférence en transformation  
 40 logements familiaux minimum LLS + LLI ou 100-200 lots en géré  
 40 % de logements abordables min.  
 Soit SDP min. 3500 m<sup>2</sup>



### POLITIQUE ET RÉGLEMENTATION

Conformité prescriptions PLU (changement d'usages...)  
 Accord de principe de la collectivité sur la faisabilité et la programmation  
 Appréciation de risque de recours PC  
 Pas de tiers demandeur



### MAÎTRISE FONCIÈRE

1-3 propriétaire(s) identifié(s) max.  
 3 locataires max. ou protocoles libération  
 Intention de vendre  
 Pleine propriété  
 Pas de copropriété ou lot(s) de volume, sauf si CS  
 Pas de crédit-bail

## MODÉLISER NOTRE DÉVELOPPEMENT

# Le plan à moyen terme

La FTI s'est consacrée à une mise à jour particulièrement approfondie de son plan à moyen terme, afin de mettre en cohérence ses objectifs et ses moyens.

L'objectif à moyen terme étant la production de 10 500 logements, il s'agissait de définir une trajectoire réaliste pour l'atteindre.

L'expérience acquise durant les trois premières années d'existence de la société a permis de réaffirmer des objectifs de production annuelle jusqu'en 2030.

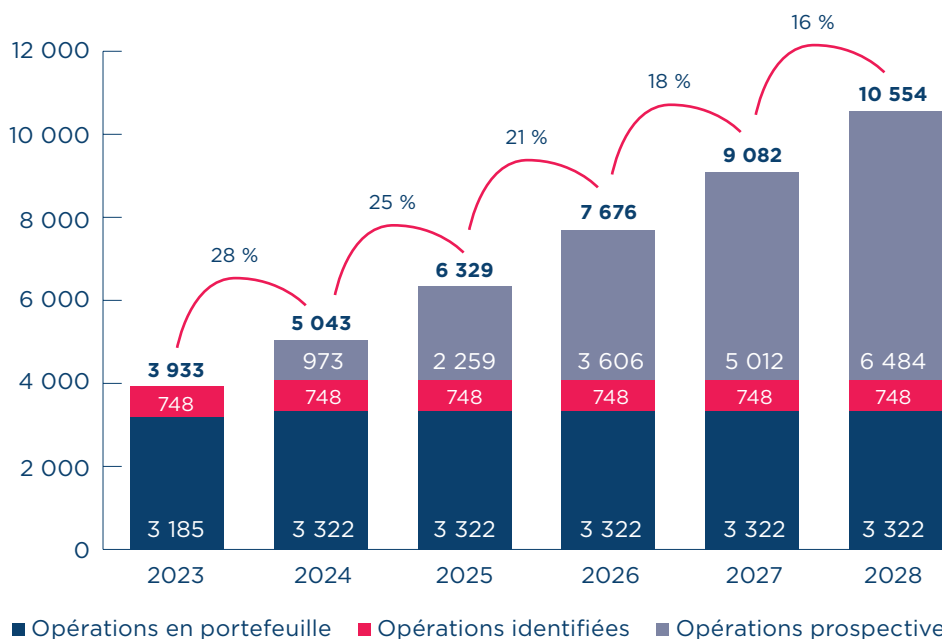
Pour y parvenir, la FTI veillera notamment à la bonne répartition géographique et typologique de ses investissements. Toutes choses égales par ailleurs, par logement produit, les projets en région et les résidences gérées (étudiantes) sont souvent moins coûteux à réaliser que les logements familiaux en Île-de-France. Or il existe dans les régions une demande forte à laquelle, son modèle sait répondre.

**Notre plan à moyen terme prévoit une croissance régulière et une répartition équilibrée des investissements par territoire et par typologie de logements.**

### LE PLAN À MOYEN TERME 2024-2028

#### Cumul nombre de logements actés en volume

La modélisation du plan moyen terme est un prévisionnel établi en avril 2023.



#### Paramètres pris en compte dans l'élaboration du plan à moyen terme

##### Financiers

- Volume d'engagement annuel
- Charge foncière moyenne par logement
- Géographique
- Répartition Île-de-France/régions (en zones tendues : A bis, A, B1)

##### Programmatiques

- Répartition logements familiaux/logements gérés
- Répartition logements sociaux/intermédiaires/accession

# UNE CHARTE ENVIRONNEMENTALE pour des logements pérennes

L'étude d'un projet immobilier avec des opérateurs partenaires permet de valider les capacités constructives et de préfigurer la qualité du projet avant la signature des actes définitifs. Depuis novembre 2023, toutes les exigences à respecter sont réunies dans une charte environnementale en 4 axes, élaborée en cohérence avec le plan de décarbonation ambitieux du Groupe Action Logement.

Dans le cadre d'une transformation, chaque actif est unique et doit être appréhendé au regard de ses potentialités et de ses contraintes. Une transformation est vertueuse quand elle produit des logements de qualité en intervenant à minima sur la structure et en rehaussant significativement les performances environnementales du bâti.

La réduction des émissions de carbone est un enjeu central de cette charte. La transformation d'un bâtiment existant réduit considérablement les émissions de carbone liées à la fabrication des matériaux et à la construction. Or une analyse méthodique réalisée sur le cycle de vie d'une dizaine d'opérations de la FTI a montré que les économies de carbone ainsi réalisées peuvent être neutralisées en quelques décennies (50 ans) par la consommation d'énergie liée aux usages du bâtiment.

## Priorité à la régénération du bâti



60 % des opérations  
en transformation

40 % en déconstruction/  
reconstruction.

Pour cette raison, la charte a relevé les niveaux d'exigence de la FTI, pour atteindre un niveau supérieur à celui de la réglementation, équivalent au label (volontariste) Effinergie RE2020. Le volet «biodiversité» de la charte est également très exigeant, se situant au même niveau que l'ambitieux PLU bioclimatique de la Ville de Paris en cours d'approbation.

## 4 AXES : 12 ACTIONS

### AXE 1 Œuvrer pour la sobriété énergétique

#### ACTION 1

Concevoir une enveloppe performante grâce à une conception bioclimatique réfléchie

#### ACTION 2

Choisir des équipements à faible consommation d'énergie et/renouvelables pour tous les usages

#### ACTION 3

Maîtriser le taux de vitrage

### AXE 2 Adapter l'habitat et anticiper les évolutions climatiques

#### ACTION 4

Améliorer le confort des logements et des bâtiments

#### ACTION 5

Concevoir et orienter les logements

#### ACTION 6

Maîtriser le confort estival

### AXE 3 Développer des logements bas-carbone et résilients

#### ACTION 7

Limiter l'impact global carbone

#### ACTION 8

Choisir des matériaux à faible impact carbone

#### ACTION 9

Encourager le réemploi et l'économie circulaire

#### ACTION 10

S'engager pour un chantier à faible impact

### AXE 4 Créer des espaces de vie durables

#### ACTION 11

Accroître le coefficient de biotope

#### ACTION 12

Végétaliser et réintégrer la faune



## UN POINT FORT

### L'ADAPTATION AUX BÂTIMENTS EXISTANTS



*La réglementation environnementale 2020 ne s'applique que sur les constructions neuves. Pour la réhabilitation des bâtiments existants la réglementation thermique en vigueur date de 2007 ou 2008 et n'est donc pas du tout adaptée aux enjeux actuels. Elle ne tient en effet compte ni du confort d'été, ni du carbone des matériaux et des consommations d'énergie, mais uniquement des performances énergétiques.*

*Les objectifs, indicateurs, obligations de moyens visant la transformation de bâtiments dans la charte de la FTI ont donc été transposés à partir de la RE2020, avec des adaptations qui tiennent compte des contraintes particulières des bâtiments existants. C'est le cas par exemple des surfaces de vitrage ou de la part de logements bi-orientés ou traversants pour lesquelles les exigences sont affirmées, mais moins ambitieuses que dans le neuf.*



*Marine Querné  
Associée, cheffe de projets d'AMOES,  
conseil de la FTI.*

## 2024 — OBJECTIF

### Formation

Une formation sur-mesure des équipes de développement-montage développera leur « culture du bâtiment » et leurs connaissances en matière de performance environnementale. Elle leur permettra d'apprécier, dès les premiers diagnostics, les caractéristiques techniques des bâtiments sourcés ainsi que les potentiels risques.



Issy-les-Moulineaux (92) - © T.Gilliland



## LA GESTION DES RISQUES AU CŒUR DE NOTRE STRATÉGIE

# Une démarche collaborative et structurée

En collaboration avec notre Groupe Action Logement, nous avons initié une démarche visant à mieux appréhender et maîtriser les risques, dans une dynamique d'amélioration continue. Cette démarche collaborative, impliquant l'ensemble des parties prenantes, a pour objectif de sécuriser l'atteinte de nos objectifs. Elle se matérialise par la production de livrables qui cadrent nos actions et guident notre démarche.

Ainsi, une cartographie des risques opérationnels présente les plans d'actions à mettre en œuvre pour les encadrer. Un logigramme et un RACI (Responsible, Accountable, Consulted, Informed) ont également été élaborés afin d'identifier clairement les équipes en responsabilité, favorisant ainsi une répartition efficace des responsabilités et une meilleure coordination entre les différents acteurs.



© C. Caudroy

### TROIS QUESTIONS À PHILIPPE PELLUET, PRÉSIDENT DU COMITÉ DES COMPTES ET DES RISQUES (CCR) ET COMITÉ DES APPELS D'OFFRES (CAO)

#### Quelles sont les missions principales de ces comités ?

Le comité des comptes et des risques (CCR) et le comité des appels d'offre (CAO) sont deux instances clés dans la gouvernance de la FTI. Ils ont des rôles complémentaires pour assurer la santé financière et la transparence des processus de décision.

Le CCR a trois missions principales : le suivi et le contrôle des comptes pour garantir la fiabilité de l'information financière, l'évaluation et la gestion des risques auxquels la FTI est exposée, et la conformité réglementaire pour s'assurer que nous respectons les normes en vigueur. La CAO, quant à elle, valide les évaluations des candidatures analysées dans le cadre de nos appels d'offres afin de nous assurer que les engagements sont respectés et conformes à nos attentes.

#### Quels sont les facteurs clés pris en compte pour l'évaluation des risques dans le domaine de la transformation immobilière ?

À partir des analyses produites par les équipes, nous considérons l'environnement économique et financier, les caractéristiques du marché immobilier local, les particularités de l'actif immobilier dont nous souhaitons faire l'acquisition à des fins de transformation en logements. Notre intervention

couvre les aspects opérationnels, réglementaires et juridiques, de sorte à sécuriser nos investissements à long terme. Nous sommes également attentifs au contexte politique des municipalités. Si des règles d'investissement claires existent à la FTI, nous ne sommes pas pour autant rigides. Il arrive que nous fassions des exceptions à des fins d'études exploratoires à l'échelle du portefeuille, ou si l'opération répond à un intérêt général fort.

#### Comment ces comités évaluent-ils l'impact social et environnemental des projets et comment sont-ils utilisés pour améliorer les pratiques RSE de la FTI ?

Nous sommes guidés par une mission d'utilité sociale, qui régit notre Groupe Action Logement. Aussi, nous tenons à mesurer les impacts sociaux telles que l'amélioration de la qualité de vie des salariés, la mixité sociale et fonctionnelle ainsi que la contribution à la dynamisation du territoire. Les projets les plus performants servent d'exemples pour les futurs projets et permettent d'identifier les axes d'amélioration.

## NOUS ORGANISER POUR ATTEINDRE NOS OBJECTIFS

# Le plan d'action opérationnel

### Une démarche pro-active sur des territoires prioritaires

Bien que la FTI, aujourd'hui bien identifiée, reçoive de nombreuses propositions, le pôle développement-montage a élaboré un plan d'action proactif pour accéder plus directement aux profils d'opération recherchés.

Outre l'Île-de-France, il a défini dans ce but 6 régions prioritaires - mais non exclusives. Elles se caractérisent par leur bon potentiel d'actifs de diverses natures à transformer, leurs charges foncières abordables et un territoire propice à la transformation d'actifs immobiliers économiques.

Sur le terrain, le plan d'attaque conjugue études et prises de contact différenciées suivant les parties prenantes.

### Ratio

- Au cours de l'année, 16 opérations ont été analysées pour 1 opération actée.

### Six régions prioritaires

- Île-de-France
- Hauts-de-France
- Grand Est
- PACA
- Nouvelle-Aquitaine
- Pays de la Loire

### Structuration d'équipes territorialisées

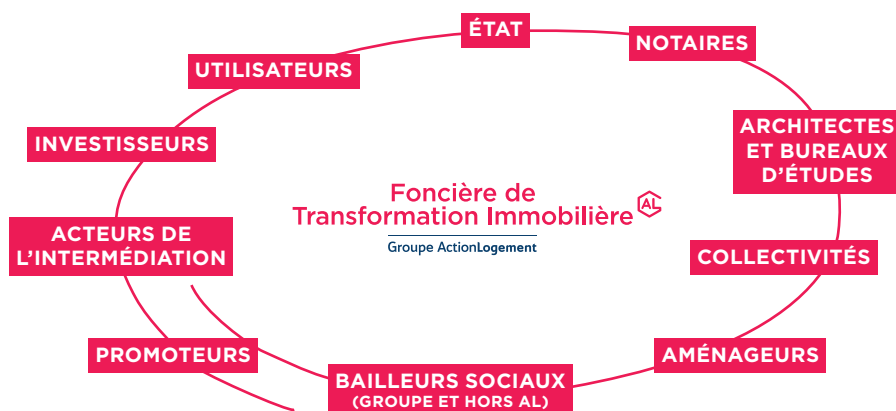
L'équipe de développement-montage a été profondément renouvelée en 2023, avec 7 recrutements sur un effectif total de 12 personnes. Elle est composée de collaborateurs aux expériences professionnelles très complémentaires, acquises chez des bailleurs, des promoteurs, des investisseurs... Cette diversité fait miroir à celle des multiples parties prenantes rencontrées dans le cadre du montage des projets.

Le fonctionnement du pôle développement-montage a également été revu, les territoires prioritaires étant répartis entre deux équipes dotées chacune d'un échelon de management intermédiaire. Chaque responsable de développement est assisté d'un trio formé d'un juriste, d'un financier et d'un directeur technique.

### Construction de réseaux diversifiés de partenaires

Le ciblage territorial et l'organisation des équipes concentrent les efforts sur la construction de relations d'affaires de qualité, un bon réseau étant essentiel à l'efficacité recherchée. S'il est concentré géographiquement, ce réseau se doit aussi d'être très divers étant donné la grande variété des parties prenantes utiles au bon déroulement des projets. La FTI s'attache à travailler avec des partenaires locaux bien insérés sur leur territoire, qu'ils fassent ou non partis du Groupe Action Logement.

### LES 10 FAMILLES DE PARTIES PRENANTES



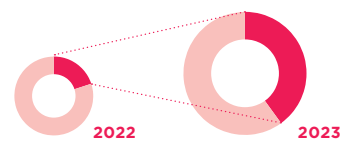
## DES AVANCÉES significatives en volume

L'année 2023 a été celle des premières livraisons, avec trois opérations livrées, soit 448 logements.

En outre, 500 logements qui étaient en développement ont été sécurisés par la signature d'un bail à construction.

Enfin, parmi 279 nouvelles opportunités étudiées, 48 opérations ont été placées au sein d'un « vivier », dont 17 ont fait l'objet d'un acte.

Les opérations conclues en 2023 par la signature d'un acte (promesse ou acte authentique) représentent un potentiel de 1200 logements à développer.



**En 2023, 40 % des logements sécurisés l'ont été en régions contre 20 % en 2022.**

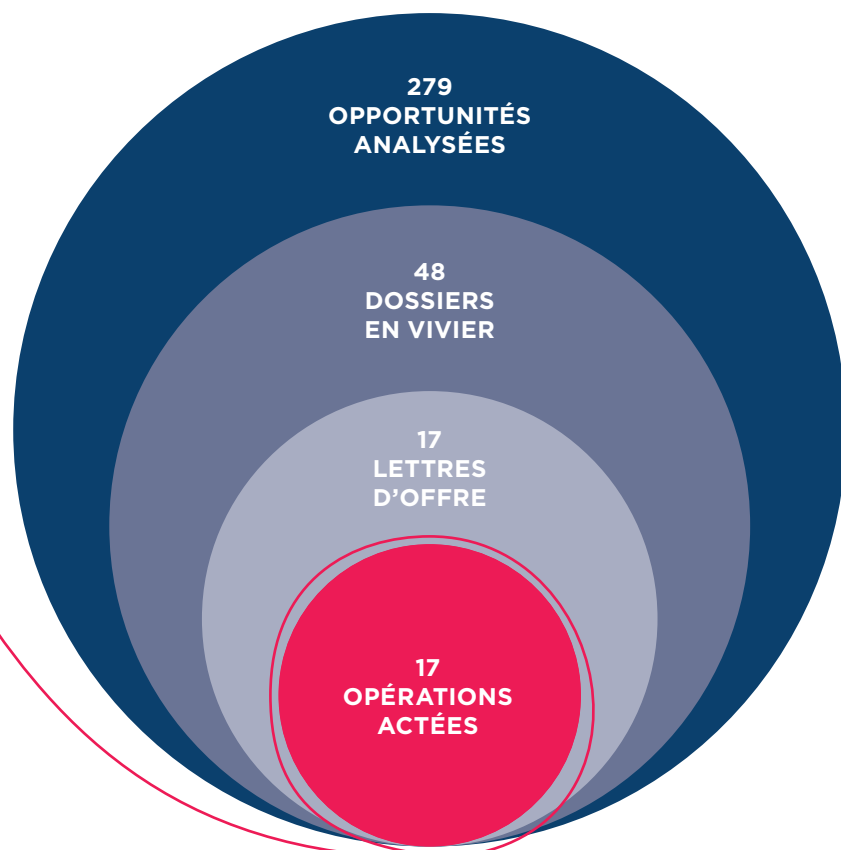
**36**  
ACTES SIGNÉS

**1199**  
LOGEMENTS  
SÉCURISÉS

**92 000 €**  
CHARGE FONCIÈRE/  
LOGEMENT\*

\* Hors ULI

**125 M€**  
INVESTIS





## Un modèle de démembrement alternatif : l'usufruit locatif intermédiaire

Au même titre que les 50 autres filiales d'Action Logement Immobilier, la FTI a participé à l'AMI 30000 porté par le Groupe Action Logement. Cet appel à manifestation d'intérêt organisait le rachat de logements auprès de promoteurs en difficulté. La FTI a acquis 400 logements dont 85 développés en usufruit locatif social (ULI) dans des programmes de transformation de bureaux. Ce mode de démembrement alternatif au bail à construction consiste pour elle à porter la nue-propriété pendant 20 ans, ayant cédé l'usufruit des logements à un bailleur qui les exploitera en logements locatifs intermédiaires. L'ULI s'inscrit dans la stratégie du plan à moyen terme.

## Création de l'outil de pilotage centralisé du développement-montage

Un outil CRM (customer related management) a été conçu et déployé pour centraliser et partager les informations clés des projets ainsi que les interactions avec les partenaires.

Il vient doublement renforcer l'efficacité du pôle de développement-montage : son formalisme sécurise les process, et les données qu'il contient fournissent des indicateurs de performance de l'activité.



### Le CRM en 2023

- 900 opérations enregistrées dont 730 opérations « historiques »
- 250 comptes partenaires créés
- 20 000 documents rattachés



Avant chantier, Noisy-le-Grand (93) - © FTI





Perspective, projet Jouy-en-Josas (78) - © DGM et Associés

# — NOS actifs — IMMOBILIERS —

Les actifs immobiliers acquis depuis la création de la FTI, pour environ la moitié encore non transformés, requièrent une gestion complexe. La croissance de notre portefeuille fait de cette gestion un nouvel enjeu majeur de création de valeur.

## GÉRER NOS ACTIFS

### Une activité de plus en plus soutenue

#### Des besoins croissants

Entre la maîtrise foncière et la signature du bail à construction, la FTI assume ses responsabilités de propriétaire des biens immobiliers et en supporte les coûts. Ces derniers augmentent avec le nombre d'actifs maîtrisés. Le maintien du site en sécurité est un enjeu majeur, impliquant un dispositif de surveillance adapté. La gestion financière et administrative est d'autant plus lourde que les immeubles restent en partie occupés par des locataires et sont géographiquement dispersés. La FTI a donc étoffé son équipe de property management et s'est entourée d'un prestataire pour l'épauler dans cette tâche.

#### Des bâtiments vivants durant la phase transitoire

Si les tâches de gestion ont un coût, les locaux vacants peuvent inversement abriter à titre transitoire des activités sources de revenus locatifs. Les enjeux de l'occupation transitoire ne sont pas uniquement financiers. Elle contribue aussi à la sécurisation du site et, quand elle répond de surcroît à des besoins sociaux et culturels locaux, elle facilite l'adhésion des élus et des populations riveraines à la transformation à venir. Fin 2023, près de la moitié des bâtiments faisaient l'objet d'une convention d'occupation temporaire.

**Dans la plupart des cas, nous restons propriétaires de bâtiments vacants ou partiellement vacants pendant environ 18 mois.**

#### UN POINT FORT

##### RÉACTIVITÉ, ANCRAGE LOCAL ET RÉSEAU



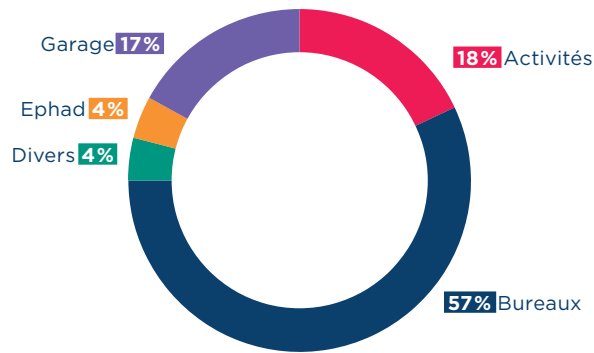
*Étant donné la brièveté de l'occupation, nous sommes organisés pour la mettre en place très rapidement, tant dans la préparation technique que dans la location des espaces. L'ancrage local est très important : d'abord, c'est grâce à lui que nous avons constitué un réseau d'utilisateurs avec lesquels nous sommes en confiance réciproque (nous savons qu'ils respecteront le contrat) ; ensuite, cet ancrage va nous permettre de comprendre finement les besoins du territoire (ici Versailles) ou les réticences des riverains pour aller chercher les activités adaptées au contexte comme au bâtiment.*

*Pierre Denoix et Paul Le Roy Maguin,  
co-fondateurs de Livéo*





### Répartition des actifs selon leur fonction initiale



## 23 ACTIVITÉS EN PORTAGE AU 31.12.2023

- Le nombre d'actifs gérés est passé de 9 en 2022 à 23 en 2023 (+14). L'activité de gestion s'intensifie, justifiant l'allocation de moyens renforcés.
- Un peu plus de la moitié sont des immeubles de bureaux.

### Les 3 missions du property management

- Maîtrise des risques (surveillance)
- Gestion financière et administrative
- Valorisation transitoire



© Livéo

En l'espace d'un mois, notre partenaire Livéo a réussi, en étroite liaison avec la mairie, à «activer» cet immeuble de bureaux vacants à Versailles en y installant des artistes et des artisans dans les étages et l'antenne locale Jussieu Secours (service national d'ambulances, véhicules sanitaires légers ou taxis conventionnés), très demandeuse, dans le parking souterrain.





## TROIS QUESTIONS LIONEL CARLI, PRÉSIDENT DU COMITÉ DE SUIVI DES INVESTISSEMENTS (CSI)

### Quel est le rôle du comité ?

Le comité de suivi des investissements examine les projets présentés par les équipes opérationnelles de la FTI avant leur soumission au conseil d'administration pour décision finale. Son rôle est consultatif. Selon les conclusions du CSI, le dossier est transmis au CA avec son avis ou ajourné pour complément d'information.

Les administrateurs membres du CSI veillent à ce que les dossiers présentés au conseil d'administration respectent bien les objectifs que s'est fixés la FTI, en termes de répartition territoriale, de mixité sociale, de pérennité du bâti et de plus-value environnementale. Ils examinent également la conformité des projets aux critères économiques qui s'imposent au regard des équilibres financiers à respecter.

### Quels ont été les principaux accomplissements de l'année 2023 ?

Trois ans après la création de la FTI, l'année 2023 a marqué début de la maturité. La concrétisation des premières opérations lancées a permis de tirer de premiers bilans des montages, des choix stratégiques et des partenariats.

Elle a confirmé le bien-fondé de la création de la FTI, justifiée par son rôle moteur dans la recomposition de la ville. Elle a montré que la FTI est un acteur essentiel au service de la mixité sociale et de la transition écologique.

Un exemple parmi d'autres, la transformation du siège de l'URSSAF à Metz en une résidence de 78 logements pour étudiants et apprentis vient à la fois valoriser un patrimoine remarquable et créer une offre de logements adaptée à la demande locale.

### Comment la FTI doit-elle consolider sa position dans le domaine de la transformation immobilière ?

La FTI commence à être clairement identifiée à l'échelle nationale comme un acteur incontournable de la transformation immobilière, œuvrant efficacement et de façon équilibrée à la recomposition urbaine et sociale de la ville.

Renforcer encore sa notoriété auprès des élus locaux, acteurs clés des territoires, me semble être une priorité. Pour cela un partenariat avec l'AMF, un renforcement des liens avec les comités régionaux du Groupe Action Logement sont des pistes à explorer.

Un autre axe important est l'affirmation de son exigence et de sa rigueur dans la sélection des projets dans lesquels elle investit. Cela doit rester un leitmotiv, partagé avec l'ensemble des partenaires.

## 2024 — OBJECTIF

### Montée en compétence

- Pour gérer des évictions commerciales à forts enjeux
- Pour valoriser des bâtiments à titre temporaire partout en France en s'appuyant sur des acteurs locaux.

## 2024 — OBJECTIF

### Accélération

De nouveaux outils de pilotage de la phase de montage seront mis en place afin d'accélérer la transformation des opérations : en ligne de mire, 1 200 logements supplémentaires sous bail à construction en 2024.

À noter : la signature de la promesse de bail entraîne le paiement des indemnités de portage.

Au 31 décembre 2023,  
**nos 48 actifs**  
représentent  
la production d'environ  
**4500 logements**  
dont 1400 déjà sous bail  
à construction.

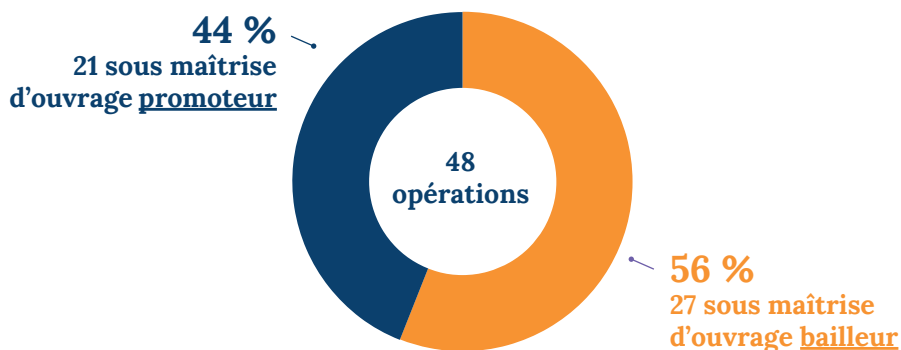


Chantier Jouy-en-Josas (78) - © DGM et associés



## RAPPORTÉS 48 OPÉRATIONS TOTALISANT 4 500 LOGEMENTS

---



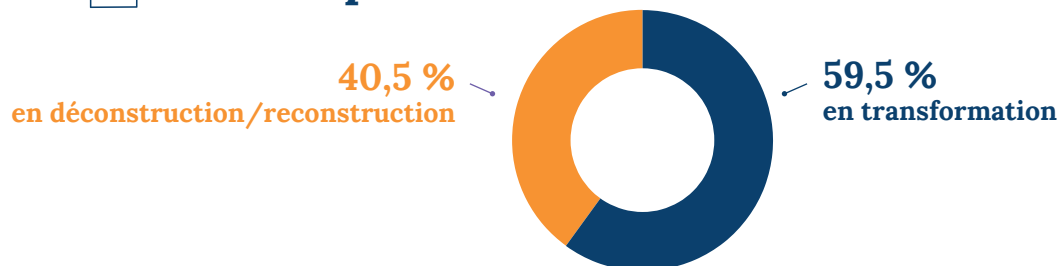
**1199**

LOGEMENTS  
SIGNÉS EN  
PROMESSES ET  
ACTES DIRECTS

---

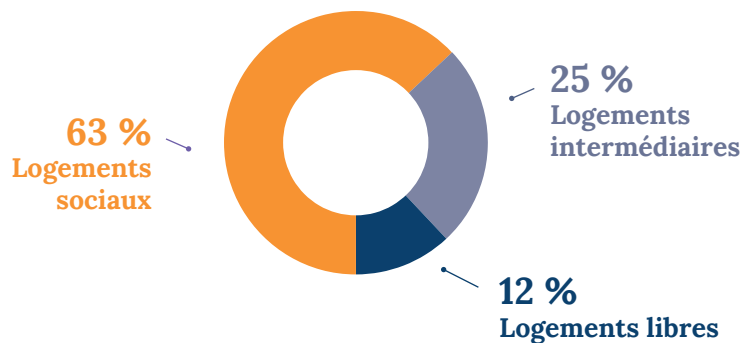


### Modes opératoires

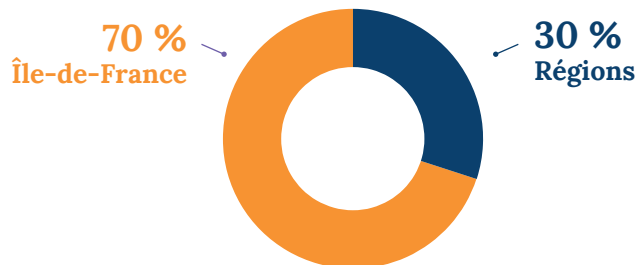




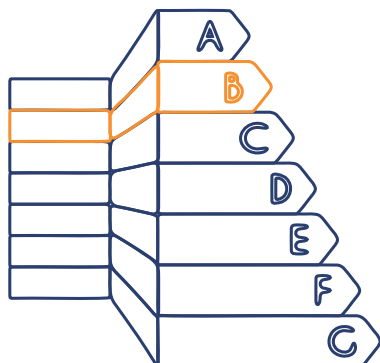
## Typologie prévisionnelle



## Implantation géographique



## PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES



■ **92 %**

étiquette B en consommation d'énergie primaire (CEP)

■ **70 %**

étiquette B en émission de gaz à effet de serre (GES)

■ **72 %**

des systèmes de production de chaleur décarbonés (électricité, PAC, géothermie, biomasse)

■ **75 %**

des opérations neuves respectent la RE2020

## GÉRER NOS ACTIFS

# Implantation géographique



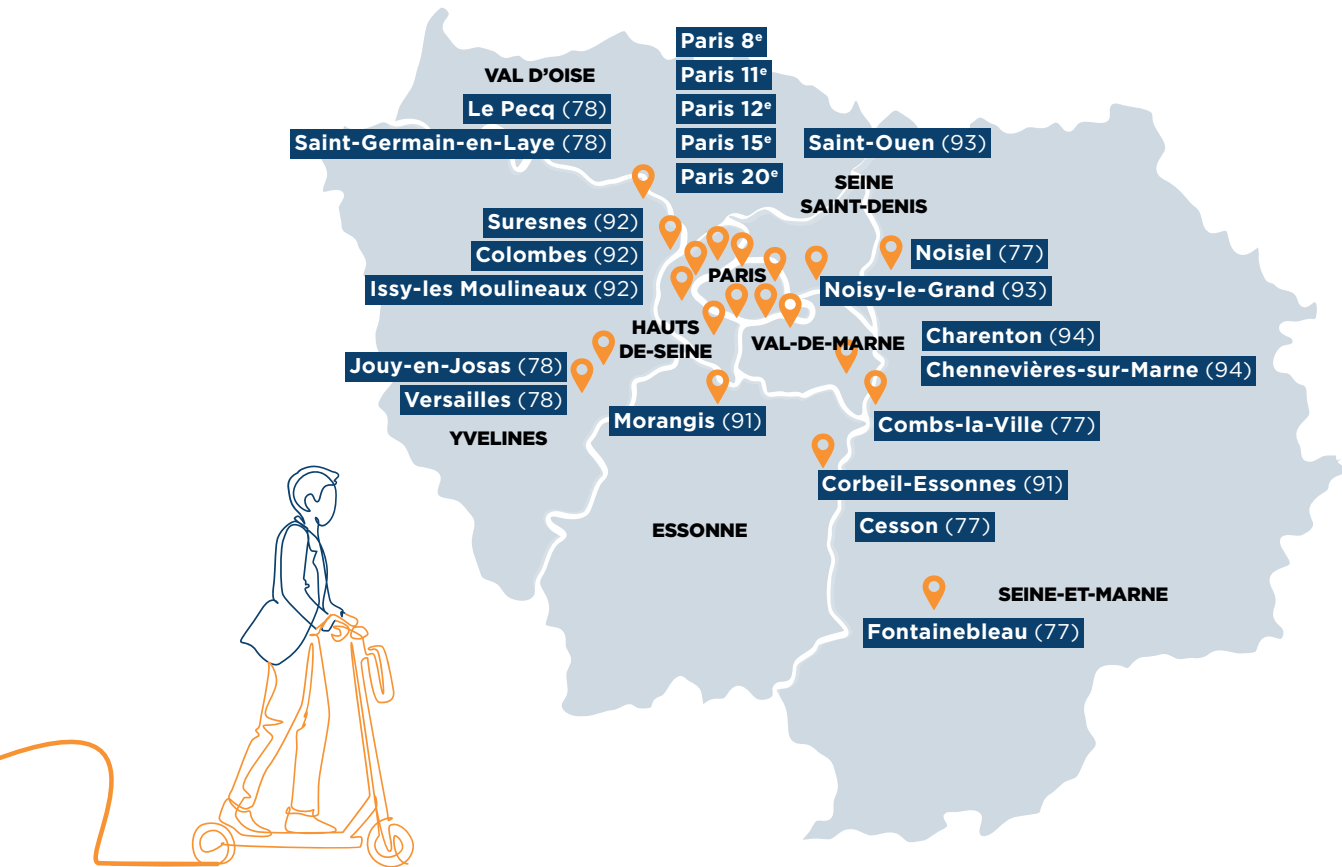
## FRANCE

### Adresse

49 Boulevard Van-Gogh 59650 Villeneuve-d'Ascq  
2 Route de la Libération 94430 Chennevières-sur-Marne  
19 Cours Saint Louis 33300 Bordeaux  
124 Cours de la République 33470 Gujan-Mestras  
1 Rue de l'horticulture 57050 Longeville-lès-Metz  
4 Rue Pasteur 57000 Metz  
59 Rue Arson 06300 Nice

### Adresse

16 Boulevard Sergent Triaire 30000 Nîmes  
Avenue de la libération 86000 Poitiers  
7 Rue Fritz-Kiener 67000 Strasbourg  
14 Rue du Faubourg-de-Pierre 67000 Strasbourg  
12 Rue Edel 67000 Strasbourg  
17 Rue du Général-Picquart 67000 Strasbourg  
Rue du Rempart 59300 Valenciennes



## ÎLE-DE-FRANCE

### Adresse

35 Grande Allée du 12 Février 1934 77186 Noisiel  
 50 Rue Rouget de Lisle 92150 Suresnes  
 9 Avenue Darblay 91100 Corbeil-Essonnes  
 6 Rue Marius-Delcher 94000 Charenton  
 29 Avenue Charles-Monier 77240 Cesson  
 2 Route de la Libération 94430 Chennevières-sur-Marne  
 142 Avenue de Stalingrad 92700 Colombes  
 1 Rue Chardin 77380 Combs-la-Ville  
 Avenue de Chantemerle 91100 Corbeil-Essonnes  
 37bis Rue Royale 77300 Fontainebleau  
 1 Avenue du Bas Meudon 92130 Issy-les-Moulineaux  
 10 Rue du Petit Robinson 78350 Jouy-en-Josas  
 10 Rue de Paris 78230 Le Pecq  
 140 Avenue Charles-de-Gaulle 91420 Morangis  
 137 avenue René-Morin 91420 Morangis  
 78 rue des Suisses 92000 Nanterre

### Adresse

1 Avenue Montaigne 93160 Noisy-le-Grand  
 96 Boulevard Raspail 75006 Paris  
 43 Rue Laborde 75008 Paris  
 62 Avenue de la République 75011 Paris  
 42 Cours de Vincennes 75012 Paris  
 24 Rue Leriche 75015 Paris  
 7 Rue des Frères Morane 75015 Paris  
 190 Rue Lecourbe 75015 Paris  
 6 Rue Pierre Bayle 75020 Paris  
 5 Rue du Jourdain 75020 Paris  
 77 rue de la Plaine 75020 Paris  
 15 Rue de Boufflers 78100 Saint-Germain-en-Laye  
 R2B, R3A, R7A Saint-Ouen (3 opérations ULI)  
 47 Rue Rouget de Lisle 92150 Suresnes  
 2 Rue des Bourets 92150 Suresnes  
 10 Rue d'Angiviller 78000 Versailles



# — OPÉRATIONS Livrées —

La rentrée de septembre 2023 a constitué pour la FTI un moment symboliquement fort. Plus de 400 étudiants ont pu être logés dans l'une des trois résidences livrées avec son soutien, à Suresnes, Corbeil-Essonnes et Villeneuve-d'Ascq, dans la métropole européenne de Lille.

Les premières opérations engagées ont ainsi trouvé leur concrétisation, apportant un premier retour d'expérience positif pour la FTI et ses partenaires, respectivement 3F, Logirep et Seqens. Elles donnent toutes trois lieu à la création de résidences étudiantes, répondant ainsi à une demande globalement soutenue et aux attentes exprimées par les trois collectivités concernées.



L'enjeu pour Villeneuve-d'Ascq, ville universitaire, était d'accroître l'offre de logements à prix abordables pour des étudiants. Cet immeuble de bureaux en cœur de ville, devenu obsolète et ne correspondant plus à la demande, a fait l'objet d'une transformation en une résidence de 189 logements, majoritairement des studios, accueillant des apprentis et des jeunes actifs en formation. La résidence a été livrée pour la rentrée universitaire de septembre 2023.



## **Boulevard Van-Gogh Villeneuve-d'Ascq (59)**

### **Partenaires**

- Vendeur : Eiffage Immobilier
- Ville de Villeneuve-d'Ascq
- Bailleur : 3F Résidences
- Maître d'ouvrage : Eiffage immobilier
- Cabinet d'architecte : Paindavoine Parmentier
- Gestion : ARJEP

### **Programme**

- Résidence étudiante sociale de 188 logements et locaux communs
- Surface de plancher : 6 146 m<sup>2</sup>

### **Calendrier**

- Livrée en juin 2023

Lorsque Eiffage Immobilier Nord-Ouest, qui travaillait depuis longtemps sur ce projet, nous a contactés, nous n'avons pas tardé à constater que l'opération ne serait pas réalisable en logement social étant donné les conditions de rachat de l'immeuble et les coûts de restructuration envisagés. Par un heureux concours de circonstance, la création de la FTI venait tout juste d'être annoncée et nous avons immédiatement pu saisir cette opportunité. L'adossement de 3F Résidences à la FTI, à travers un bail emphytéotique de longue durée, était la seule façon d'équilibrer financièrement l'opération avec les contraintes de chacun. Forts de cette conviction, partagée avec FTI, nous avons su trouver la formalisation juridique adéquate et faire aboutir le projet.

**Didier Jeanneau**  
directeur général de 3F résidences



© Polylogis



### 50 rue Rouget de lisle à SURESNES (92)

#### Partenaires

- Ville de Suresnes
- Bailleur : LogiRep
- Promoteur et maître d'ouvrage : Baffy Promotion
- Cabinet d'architecte : Atelier Arago
- Gestionnaire : ARPEJ

#### Programme

- 127 logements
- 2 480 m<sup>2</sup> SHAB
- Locaux communs
- Surface de plancher : 3 135 m<sup>2</sup>

#### Caractéristiques environnementales

- Étiquette DPE : niveau B
- BEE logement rénovation
- HPE Rénovation 2009
- Chauffage/ECS : PAC aérothermie

#### Calendrier

- BAC : décembre 2021
- Démarrage de chantier : décembre 2021
- Livraison : août 2023

**B**ien situé par rapport à l'université Paris-Nanterre, l'ancien siège de la Maison de l'Automobile était un bâtiment très typé avec une façade rideau, une voie de parking avec accès pompiers, un noyau de desserte verticale surdimensionné... L'ossature béton a été transformée et la façade a été entièrement restructurée et les abords végétalisés. Le projet a créé de nombreux espaces conviviaux intérieurs et extérieurs (jardin).

Sans la FTI, désormais partenaire de LOGIREP, cette opération n'aurait pu voir le jour. La FTI a acquis l'actif immobilier et LOGIREP l'a pris à bail pendant 55 ans à la moitié du prix d'acquisition. Il n'existe pas d'autre acteur capable d'offrir ces conditions.

**Karine Julien-Elkaïm,**  
**présidente du comité exécutif**  
**du groupe Polylogis, présidente**  
**du directoire de Logirep**

La FTI a su rapidement juger des équilibres financiers et a joué un rôle moteur au lancement du projet. Nous la remercions de sa confiance en nous pour une opération de cette envergure, qui devait en outre se dérouler dans le délai très court de 18 mois, compte tenu de la rentrée des étudiants. La construction hors site, préparée pendant les opérations de curage et de désamiantage qui ont duré six à sept mois, nous y a aidés.

**Laurent Baffy,**  
**président de Baffy Promotion**



© F.Achdou

Situés entre l'Hôtel de Ville et la gare de Corbeil, les anciens locaux du centre administratif constituaient une friche de plus de 7000 m<sup>2</sup> de bureaux, à la croisée des futurs réaménagements des Grands Moulins et de l'ancienne imprimerie HELIO. La reconversion de ce site est le premier signal fort de la transformation du centre-ville dans le cadre du programme «Action Cœur de Ville».



## 9 rue Darblay Corbeil-Essonnes (91)

### Partenaires

- Vendeur : Société de la Tour Eiffel
- Ville de Corbeil-Essonnes
- Bailleur/Moa : Seqens et Seqens Solidarité
- Gestionnaire : Fac Habitat

### Programme

- 108 logements étudiants
- Locaux communs : cafétéria, salle de sport, laverie, espace convivial
- 23 logements familiaux locatif intermédiaire
- Surface de plancher : 5 452 m<sup>2</sup>

### Calendrier

- Livrée en septembre 2023

La FTI est un levier majeur pour trouver les conditions économiques des projets. C'est un opérateur indispensable et unique. Nous travaillons de plus en plus ensemble sur le montage d'opérations. La FTI est très exigeante et nous aussi.

Ce partenariat dans lequel nous intervenons en maîtrise d'ouvrage directe nous aide à contrebalancer les opérations en VEFA, dans la recherche d'un équilibre entre ces deux modes de production. Le portage foncier de la FTI nous permet aussi d'économiser des fonds propres que nous pouvons consacrer à d'autres opérations.

**Stéphane Dauphin,**  
directeur général de Seqens (2022-2024)





Chantier de Combes-La-Ville - © FTI



## Congrès HLM 2023

La FTI a participé au 83<sup>e</sup> Congrès HLM qui s'est tenu à Nantes du 3 au 5 octobre autour du thème « Toutes nos énergies pour le logement ». L'occasion pour la FTI de démontrer que la transformation est une solution solide, avec la présentation de deux projets de transformation d'immeubles de bureaux en logements, livrables en 2025.

Le premier, en partenariat avec Vivest, prévoit 17 logements sociaux pour seniors à Longeville-Lès-Metz et vise les certifications NF Habitat Rénovation et BBC Effinergie Rénovation.

Le second, à Jouy-en-Josas, en partenariat avec 3F Immobilier, comprend 75 logements, dont 16 en bail réel solidaire avec l'OFS 78. L'un comme l'autre illustrent l'engagement de la FTI pour la création de logements durables et accessibles.



© FTI

### FOCUS

#### La FTI adhère à la Charte Relations Fournisseurs Achats Responsables

Pilier de la politique d'achats responsables du Groupe Action Logement, la charte, à travers 10 engagements, incite toute entreprise quelle que soit sa taille ou son activité à adopter des pratiques responsables vis-à-vis de ses fournisseurs, en la sensibilisant aux enjeux inhérents aux achats responsables et à la qualité des relations clients-fournisseurs.



© FTI

## Le salon des maires et des collectivités

Le 22 novembre 2023, lors du Salon des Maires, la Ville de Colombes, la FTI, Seqens, Seqens Solidarités et Seqens Accession ont signé une convention pour la transformation d'un ensemble immobilier. Le projet créera une mixité fonctionnelle et sociale avec une offre diversifiée de logements et d'espaces commerciaux. Les signataires veulent améliorer la performance énergétique, réduire l'impact carbone du bâti et protéger la biodiversité en appliquant la RE2020 et les labels NF Habitat HQE et Biodiversity. Un îlot vert de 2 000 m<sup>2</sup> sera créé.

## Présentation du plan interministériel pour le logement étudiant

Le 1<sup>er</sup> décembre, Patrice Vergriete et Sylvie Retailleau, alors respectivement ministre délégué chargé du Logement et ministre de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, ont choisi la nouvelle résidence étudiante de Suresnes, fruit d'une transformation immobilière portée par la FTI, pour présenter leur «Plan interministériel pour le logement étudiant». Ce plan vise la création de 35 000 nouvelles places en résidences d'ici 2027, dont 8 000 dès 2024. Un tel événement «dans ses murs» honore la FTI, qui s'est engagée au sein du Groupe Action Logement à répondre aux besoins de logement des étudiants partout en France (retrouvez l'opération de Suresnes p. 29).



## SIMI 2023

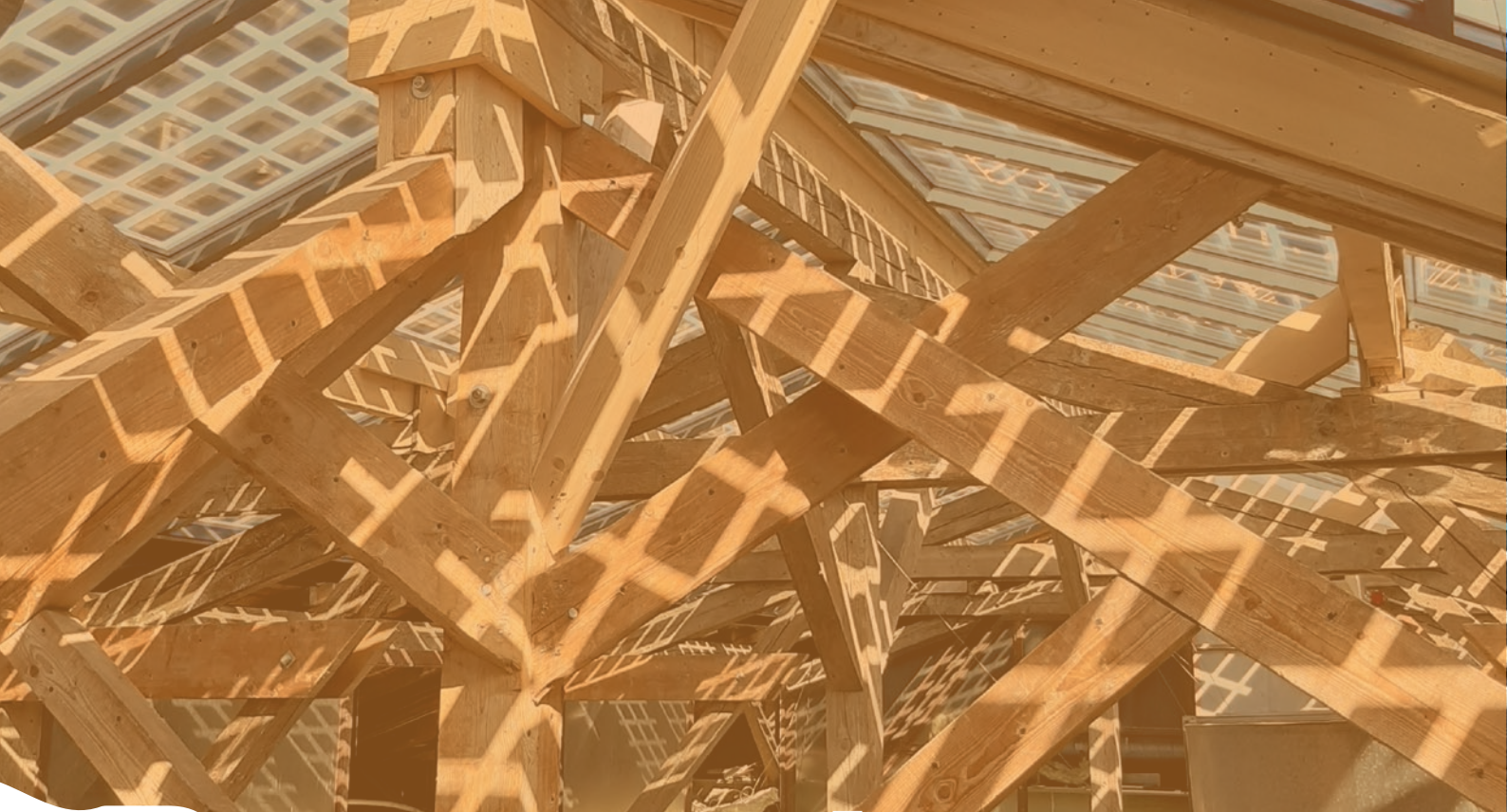
En décembre, Katelle Le Guillou, directrice générale de la FTI, est intervenue dans une table ronde intitulée «Le recyclage urbain, créateur d'opportunités dans le nouveau cycle immobilier» aux côtés de représentants de Swiss Life Asset Managers, Sogeprom et Novaxia pour partager son expertise du sujet et témoigner de l'impact positif de la transformation de bureaux sur le renouveau de l'immobilier.



## Lancement du Consortium des Bureaux en France

En avril, la FTI, LinkCity et La Place de l'Immobilier ont créé le Consortium des Bureaux en France, dans lequel les trois partenaires mutualisent leurs expertises et leurs connaissances. Leur alliance stratégique vise à favoriser l'émergence de nouvelles données relatives à l'immobilier de bureaux et à bâtir un référentiel commun. L'enjeu est d'apporter une connaissance fine et une transparence sur l'état du parc tertiaire, au bénéfice de l'ensemble des acteurs concernés, afin d'éclairer les prises de décision. Cette démarche innovante et collaborative, qui a été présentée au SIMI, témoigne de l'engagement des partenaires en faveur de la transparence et de l'amélioration continue du secteur de l'immobilier.



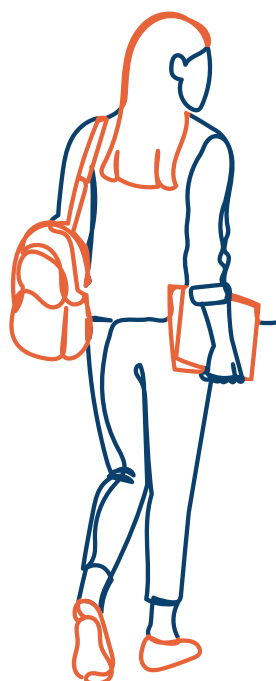


2023

# Rapport de gestion

En application des statuts de la société « Foncière de Transformation Immobilière » (ci-après la « société ») et en application de l'article L. 227-9 du code de commerce, le rapport sur les opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2023, présente les perspectives d'avenir, ainsi que les comptes annuels, établi par le Président de la société élaboré sur la base des éléments présentés au conseil d'administration, le 30 avril 2024.

Les comptes annuels sont communiqués dans le rapport présent.



<b>GOVERNANCE</b>	<b>36</b>
<b>Conseil d'administration au 31 décembre 2023</b>	<b>36</b>
<b>Président et directeur général délégué</b>	<b>38</b>
<b>Comités et commissions</b>	<b>38</b>
Comité de suivi des investissements	38
Comité des comptes et des risques	39
Comité des nominations et des rémunérations	39
Commission d'appel d'offres	40
<b>Commissaires aux comptes</b>	<b>40</b>
<b>INFORMATION RELATIVE À L'ACTIONNARIAT</b>	<b>41</b>
<b>ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>42</b>
Objectif de la société	42
Activité de la société au cours de l'exercice écoulé	42
Résultat de l'activité	44
Évolution prévisible de la société et perspectives d'avenir	44
Événements importants survenus au cours de l'exercice écoulé	44
Événements importants survenus depuis la clôture	45
<b>PRÉSENTATION DES COMPTES</b>	<b>46</b>
Commentaires sur les comptes annuels	46
Bilan	46
Actif	46
Passif	46
Comptes de résultat	46
Indication des changements de méthode de présentation et/ou d'évaluation	47
Résultat de l'exercice et proposition d'affectation du résultat	47
Rémunération des mandataires sociaux	47
Informations sur les délais de paiement des fournisseurs	48
Conventions réglementées	49

# Gouvernance

## Conseil d'Administration au 31 décembre 2023

### MISSIONS

Le conseil d'administration détermine les orientations générales et la stratégie de la société, en conformité avec le plan d'investissement volontaire et veille à leur mise en œuvre.

### COMPOSITION

Au sein du conseil d'administration, les sièges sont répartis comme suit :

**Au titre des administrateurs des organisations interprofessionnelles et représentatives au plan national d'entreprises :**

- Quatre représentants permanents, désignés par le Mouvement des entreprises de France (MEDEF),
- Un représentant permanent, désigné par la Confédération des petites et moyennes entreprises (CPME).

**Au titre des administrateurs des organisations interprofessionnelles et représentatives au plan national de salariés :**

- Un représentant permanent, désigné par la Confédération française démocratique du travail (CFDT),
- Un représentant permanent, désigné par la Confédération française de l'encadrement (CFE),
- Un représentant permanent, désigné par la Confédération française des travailleurs chrétiens (CFTC),
- Un représentant permanent, désigné par la Confédération générale du travail (CGT),
- Un représentant permanent, désigné par la Confédération générale du travail - Force Ouvrière (CGT-FO).

La composition du conseil d'administration a été renouvelée suivant la décision de l'associé unique (Action Logement Immobilier) en date du 30 mai 2023. Les nouveaux mandats expirent le jour de la décision de

l'associée unique à tenir en 2026 et appelée à statuer sur l'approbation des comptes consolidés établis au titre de l'exercice 2025.

**Les mandats de cinq administrateurs ont été renouvelés :**

**Pour le collège des syndicats d'employeurs :**

- Monsieur Bruno BLONDEL en qualité de représentant permanent du MEDEF,
- Monsieur Lionel CARLI en qualité de représentant permanent du MEDEF.

**Pour le collège des syndicats de salariés :**

- Monsieur Dominique CHAMPETIER en qualité de représentant permanent de la CFDT,
- Madame Tiphaine HAUDUROY en qualité de représentante de la CFE-CGC,
- Monsieur Philippe PELLUET en qualité de représentant permanent de la CGT.

**Cinq nouveaux administrateurs ont été nommés :**

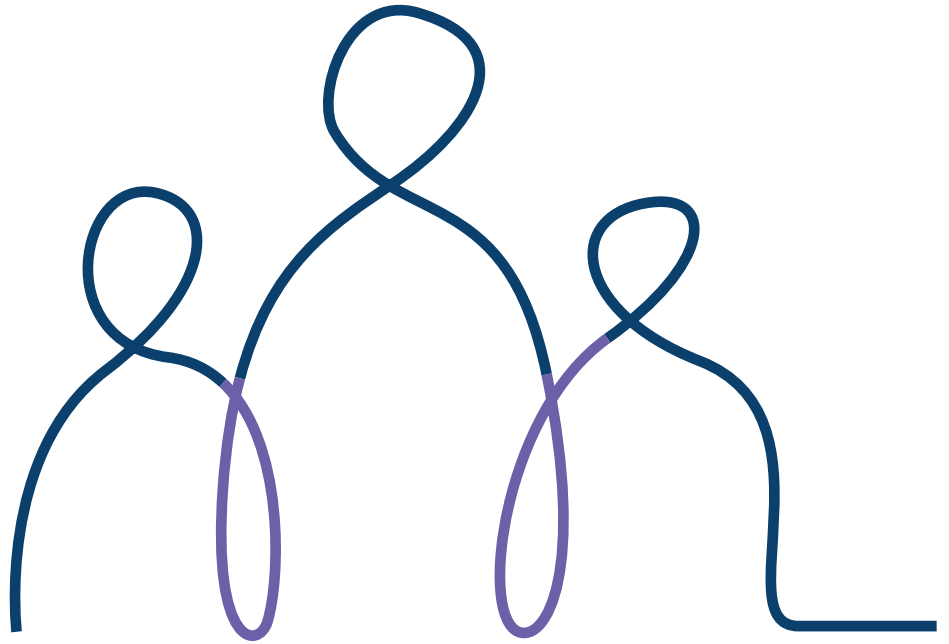
**Pour le collège des syndicats d'employeurs :**

- Monsieur Alain IRVOAS en qualité de représentant permanent de la CPME, en remplacement de Monsieur Daniel FRATI,
- Monsieur François LANCHANTIN en qualité de représentant permanent du MEDEF, en remplacement de Monsieur Jean-Marc SERENI,
- Madame Christel ZORDAN en qualité de représentante permanente du MEDEF, en remplacement de Madame Delphine CHARLES-PERONNE.

**Pour le collège des syndicats de salariés :**

- Monsieur Yves CLÉMENT en qualité de représentant permanent de la CFTC, en remplacement de Madame Michèle D'HIER,
- Monsieur Étienne FERRACCI en qualité de représentant permanent de FO, en remplacement de Monsieur Michel DUCOURTIEUX.





Les administrateurs de la société au 31 décembre 2023 étaient les suivants :

Collège syndicats d'employeurs		
Monsieur François LANCHANTIN	Président	MEDEF
Monsieur Bruno BLONDEL	Administrateur	MEDEF
Monsieur Lionel CARLI	Administrateur	MEDEF
Madame Christel ZORDAN	Administratrice	MEDEF
Monsieur Alain IRVOAS	Administrateur	CPME
Collège syndicats d'employeurs		
Monsieur Yves CLÉMENT	Vice-président-Administrateur	CFTC
Monsieur Dominique CHAMPETIER	Administrateur	CFDT
Monsieur Étienne FERRACCI	Administrateur	FO
Madame Thiphaine HAUDUROY	Administratrice	CFE-CGC
Monsieur Philippe PELLUET	Administrateur	CGT

**Le Conseil d'Administration s'est réuni 7 fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 :**

- 9 mars,
- 19 avril,
- 13 juin (dans sa nouvelle composition),
- 12 juillet,
- 11 octobre,
- 17 novembre,
- 14 décembre.

## — GOUVERNANCE —

# Président et directeur général délégué

### MISSIONS

Le Président et le directeur général délégué de la société dirigent la société et la représentent à l'égard des tiers. À ce titre, ils sont investis de tous les pouvoirs nécessaires pour agir au nom de la société dans la limite de son objet social et des pouvoirs expressément dévolus par la loi et par les statuts.

Aux termes d'une décision du conseil d'administration en date du 20 octobre 2022, après avoir pris connaissance de l'agrément de l'associé unique (Action Logement

Immobilier) et de son associé unique (Action Logement Groupe), le conseil d'administration en date du 20 octobre 2022, a nommé Madame Katelle LE GUILLOU en qualité de Présidente de la société.

En date du 14 avril 2022, le conseil d'administration a nommé Madame Samira NINA-HABBAZ en qualité de directrice générale déléguée de la société.

## Comités et commissions

Pour accomplir sa mission et assurer la plus grande transparence dans ces décisions, le conseil d'administration s'appuie sur des comités paritaires.

La mission d'un comité consiste à étudier les sujets et projets que le conseil d'administration renvoie à son examen, à préparer les travaux et décisions du conseil d'administration ainsi qu'à rapporter leurs conclusions au conseil d'administration lors de la réunion plénière la plus proche, sous forme de comptes rendus, propositions,

avis, information ou recommandations. Les comités sont tenus de rendre régulièrement compte au conseil de leur activité. Les comités sont consultatifs. Le Conseil apprécie souverainement les suites qu'il entend donner aux conclusions présentées par les comités. Les comités accomplissent leurs missions sous la responsabilité du conseil d'administration. Aucun comité ne peut traiter de sa propre initiative de toute question qui déborderait le cadre de sa mission.

## Comité de suivi des investissements (CSI)

### MISSIONS

Le CSI a pour mission d'étudier les projets, préparer les travaux et les décisions du conseil d'administration. Il a un rôle consultatif et devra rapporter ses conclusions au conseil d'administration.

COMPOSITION		
Monsieur Lionel CARLI	Président	MEDEF
Monsieur Bruno BLONDEL	Membre	MEDEF
Monsieur Dominique CHAMPETIER	Membre	CFDT
Madame Tiphaine HAUDUROY	Membre	CFE-CGC

**Le CSI s'est réuni 6 fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, à savoir :**

- 17 février,
- 21 mars,
- 4 juillet (dans sa nouvelle composition),
- 28 septembre,
- 8 novembre,
- 6 décembre.

## Comité des comptes et des risques (CCR)

### MISSIONS

Le CCR assiste le conseil d'administration en matière de vérification des comptes et de gestion des risques de la société. Il est chargé d'une mission d'audit pour le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières de la société. Il

est également chargé de l'examen du fonctionnement et de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que les engagements hors bilan significatifs.

COMPOSITION		
Monsieur Philippe PELLUET	Président	CGT
Monsieur Etienne FERRACCI	Membre	FO
Monsieur Alain IRVOAS	Membre	CPME
Madame Christel ZORDAN	Membre	MEDEF

**Le CCR s'est réuni 4 fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 :**

- 20 mars,
- 27 septembre (dans sa nouvelle composition),
- 8 novembre,
- 5 décembre.

## Comité des nominations et des rémunérations (CNR)

### MISSIONS

Le CNR intervient en cas de renouvellement et en cas de nomination des dirigeants mandataires sociaux. À ce titre, il soumet au conseil d'administration des propositions relatives aux composantes de rémunération des dirigeants

mandataires sociaux de la société. Le CNR est compétent pour émettre une recommandation sur la rémunération des principaux directeurs membres du comité exécutif.

COMPOSITION		
Monsieur François LANCHANTIN	Président	MEDEF
Monsieur Yves CLÉMENT	Membre	CFTC

**Le CNR s'est réuni 3 fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 :**

- 8 mars,
- 19 avril,
- 26 juin (dans sa nouvelle composition).

## — GOUVERNANCE —

### Commission d'appel d'offres (CAO)

#### MISSIONS

La CAO de la société en tant que pouvoir adjudicateur est chargée d'examiner les candidatures et les offres et d'attribuer un marché public. La Société dispose du pouvoir de déclarer la procédure infructueuse et doit

donner son avis favorable pour l'engagement d'une procédure négociée. Tout marché supérieur ou égal aux seuils européens en vigueur est soumis à la CAO.

COMPOSITION		
Monsieur Philippe PELLUET	Président	CGT
Monsieur Bruno BLONDEL	Membre	MEDEF
Monsieur Étienne FERRACCI	Membre	FO
Monsieur Alain IRVOAS	Membre	CPME

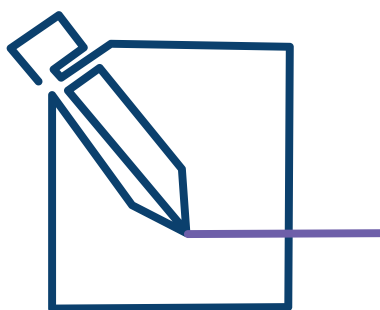
**La CAO s'est réunie 2 fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 :**

- 2 mai,
- 4 septembre (dans sa nouvelle composition).

### Commissaires aux comptes

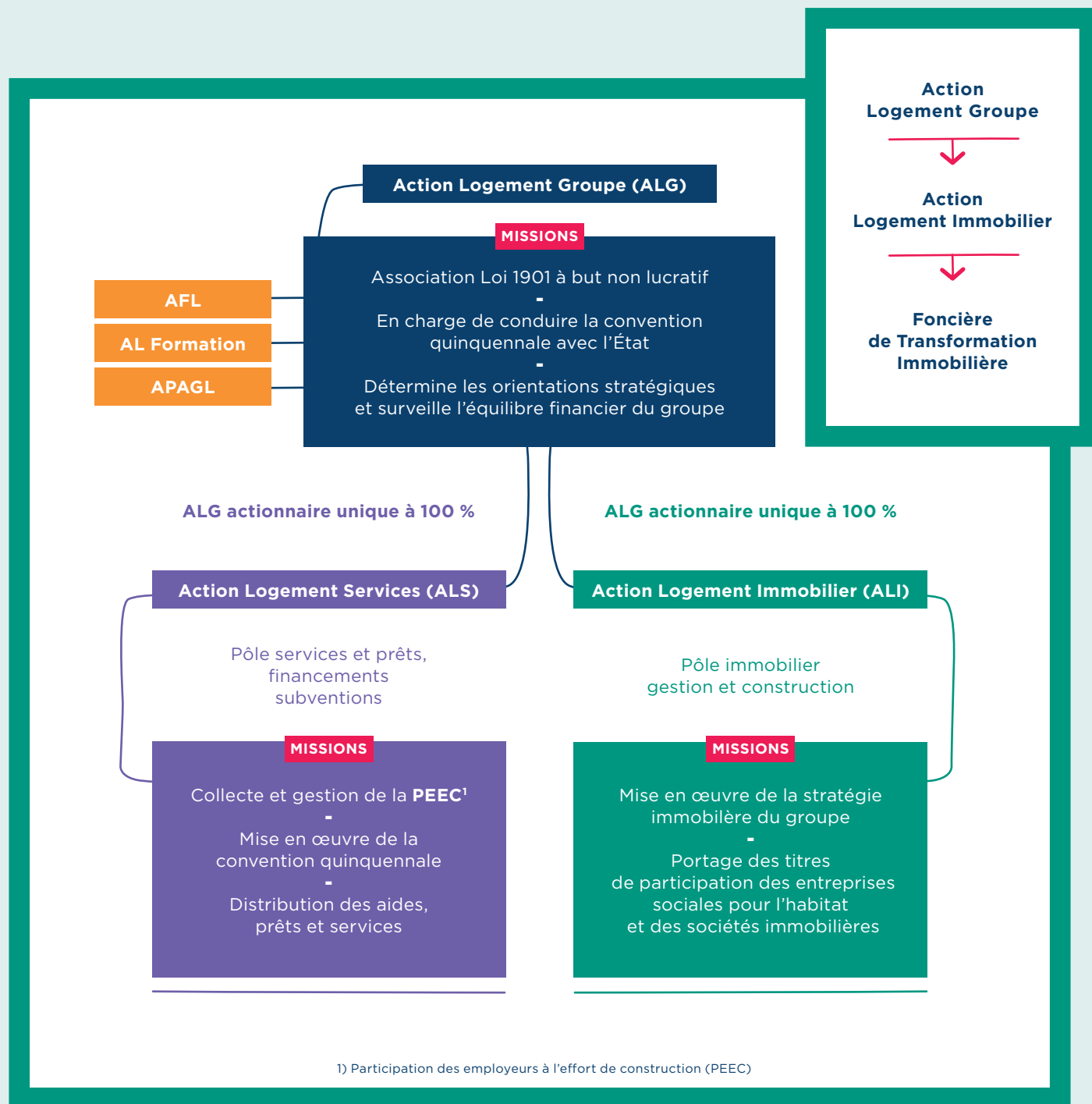
Le commissaire aux comptes titulaire, la société GRANT THORNTON (représentée par Monsieur Christian BANDE), a été désigné en date du 10 juillet 2020, dans les statuts constitutifs de la société. Il a été nommé pour

une durée de six exercices, ses fonctions expirant après à l'issue de la décision de l'associé unique qui statuera, en 2026, sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.



# — INFORMATION *relative* À L'ACTIONNARIAT —

Action Logement Immobilier est l'actionnaire unique de la société.





# — ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ —

## Objectif de la société

La société, filiale du Groupe Action Logement, a été créée dans le cadre du plan d'investissement volontaire (PIV) contractualisé avec l'État en date du 25 avril 2019. Elle est spécialisée dans l'acquisition d'actifs économiques obsolètes dans toute la France afin de les transformer en logements, en services et locaux d'activités destinés aux habitants. Sa mission est guidée par des valeurs sociales et responsables pour donner un nouvel usage et une pérennité aux immeubles.

Entreprise à impact, la société se distingue par son expertise, son agilité et son ingénierie innovante. Son modèle unique de portage foncier s'inscrit sur le long terme grâce au bail à construction qui contribue à la production d'une nouvelle offre de logements abordables, durables et pérennes. Forts de l'expertise de ses équipes

et de la synergie avec ses partenaires, des acteurs locaux de l'immobilier et des décideurs publics, la société relève les défis de la transformation urbaine en répondant aux impératifs citoyens, réglementaires, environnementaux et financiers.

En travaillant en étroite collaboration avec les décideurs publics locaux, la société contribue de manière durable à la préservation de l'attractivité des territoires en proposant des logements et des services au plus proche des zones d'emploi. Sa dynamique opérationnelle s'intègre pleinement dans leurs stratégies urbaines. La société joue un rôle actif dans la décarbonation et la sobriété énergétique, en reconstruisant la ville sur la ville et en renforçant le lien emploi-logement.

## Activité de la société au cours de l'exercice écoulé

Durant l'exercice écoulé, la société a continué d'assurer normalement son activité ayant pour objet le déploiement d'un investissement socialement responsable et durable. La société n'a pas été confrontée à une difficulté particulière pouvant avoir un impact sur sa situation financière.

La société a adopté une nouvelle définition de l'engagement, laquelle est plus restrictive et prudente que celle retenue lors de la constitution de la société.

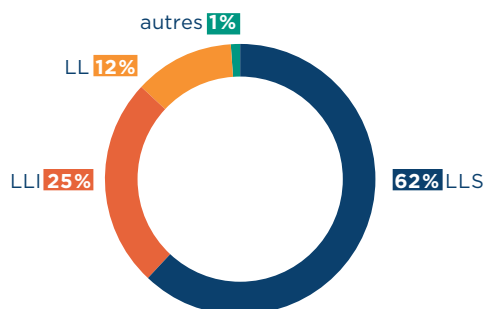
À compter du présent exercice, la notion d'engagement recouvre uniquement les promesses signées ou les actes d'acquisition signés.

En conséquence, la société dispose de 48 actifs en engagement pour un montant total de 427 millions d'euros, lesquels permettent le développement d'environ 4 500 logements.

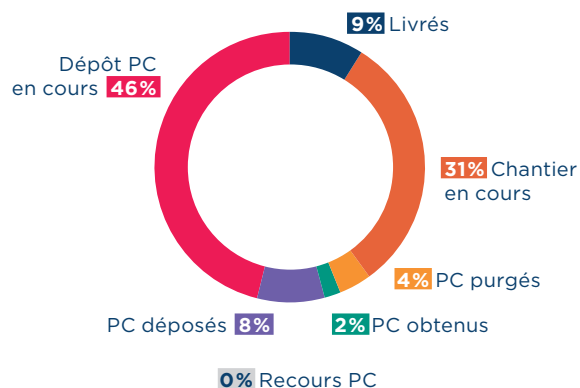
### 48 opérations stabilisées (actes ou promesses)

Nombre de m <sup>2</sup> de bureaux impactés (SU)	123 000 m <sup>2</sup> - 136 000 m <sup>2</sup>
Nombre de m <sup>2</sup> de logements créés (SHAB)	180 000 m <sup>2</sup> - 200 000 m <sup>2</sup>
Nombre de logements créés	4 300 - 4 800

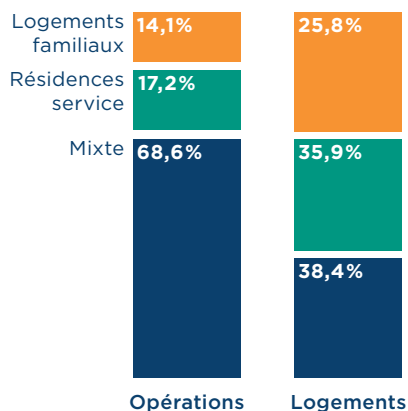
### Programmation prévisionnelle (par nombre de logements produits)



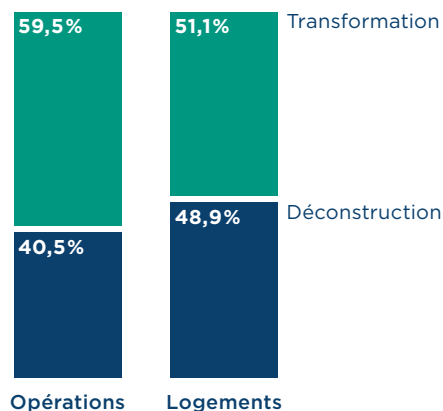
### Avancement opérations (actés ou engagés)



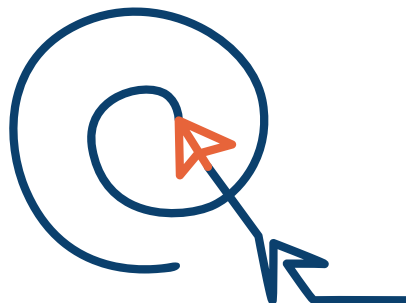
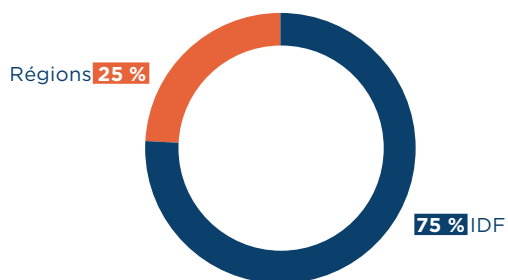
### Avancement opérations (actés ou engagés)



### Transformation/Déconstruction



### Répartition géographique (par nombre de logements produits)



## — ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ —

### Résultat de l'activité

Au cours de l'exercice écoulé, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 4 355 k€ et enregistré un bénéfice de 1 695 k€. Le bilan de l'exercice présente un total de 588 474 k€.

CHIFFRE D'AFFAIRES

**4 335 k€**



BÉNÉFICE

**1 695 k€**



TOTAL BILAN

**588 474 k€**

### Évolution prévisible de la société et perspectives d'avenir

La société entend continuer d'assurer normalement son activité et entend poursuivre ses efforts de développement en Île-de-France et en régions pour contribuer à la production de logements abordables afin de favoriser le lien emploi-logement.

Le suivi des engagements est au cœur de la politique de pilotage de l'activité de la société. Une instance et des outils dédiés sont mis en place afin de formaliser les indicateurs clés des opérations et de suivre leur évolution. Il sera intégré dans la charte d'engagement dès 2024 puis actualisé régulièrement.

La société élabore par ailleurs un plan de contrôle interne à plusieurs niveaux avec l'appui du Groupe. Les Contrôles Clés Action Logement définis par le Groupe et des contrôles internes spécifiques seront ainsi mis en place en 2024.

Des réflexions sont menées en lien étroit avec le Groupe pour pérenniser la société et son offre de services basée sur le démembrement de logements issus de la régénération urbaine.

### Événements importants survenus au cours de l'exercice écoulé

Au cours de l'exercice écoulé, notre société a procédé à l'acquisition de 17 actifs, pour un montant total de charges foncières de 113 M€ :

- Paris 12<sup>e</sup> (75), 42 cours de Vincennes,
- Suresnes (92), 47 rue Rouget de Lisle,
- Jouy-en-Josas (78), 10 rue du Petit Robinson,
- Paris 20<sup>e</sup> (75), 5 rue du Jourdain,
- Strasbourg (67), 17 rue du Général Picquart,
- Nice (06), 59 rue Arson,
- Longeville-lès-Metz (57), 1 rue de l'Horticulture,

- Gujan-Mestras (33), 124 cours de la République,
- Paris 15<sup>e</sup> (75), 190 rue Lecourbe,
- Nanterre (92), 76 rue des Suisses,
- Strasbourg (67), 12 rue Edel,
- Morangis (91), 137 avenue René Morin,
- Fontainebleau (77), 37bis rue royale,
- Paris 6<sup>e</sup> (75), 96 boulevard Raspail,
- Le Pecq (78), 10 rue de Paris,
- Cesson (77), 29 avenue Charles Monnier,
- Bordeaux (33), 19 cours Saint Louis.



Par ailleurs, la FTI a développé un nouveau modèle en démembrement en usufruit locatif intermédiaire (ULI) et a procédé à l'acquisition des trois premières opérations à Sain-Ouen pour un volume d'investissement total de 24,3 M€ TTC (quote-part nue-propriété de la FTI).

Il a été conclu sur 8 opérations des baux à construction :

- Corbeil-Essonnes (91), avenue de Chantemerle,
- Metz (57), 4 rue Pasteur,
- Suresnes (92), 47 rue Rouget de Lisle,
- Jouy-en-Josas (78), 10 rue du Petit Robinson,
- Paris 20° (75), 5 rue du Jourdain,
- Longeville-lès-Metz (57), 1 rue de l'Horticulture,
- Strasbourg (67), 12 rue Edel,
- Fontainebleau (77), 37bis rue Royale.

Ainsi à l'issue de l'exercice clos au 31 décembre 2023, notre société a contractualisé au total 17 baux à construction.

Enfin 3 opérations ont été livrées au cours de l'exercice, portant le total à 4 :

- Villeneuve d'Ascq (59), 49 boulevard Van Gogh,
- Suresnes (92), 50 rue Rouget de Lisle,
- Corbeil-Essonnes (91), 9 avenue Darblay.

Par ailleurs, afin de concrétiser sa volonté de limiter l'impact environnemental de ses opérations, et en respect des engagements du Groupe, la société a élaboré et mis en place sa « charte environnementale pour pérenniser le logement » présentée à son conseil d'administration le 11 octobre 2023. Elle s'engage ainsi à inscrire l'ensemble de ses projets de transformation dans une dynamique vertueuse, répondant aux enjeux environnementaux actuels.

Cette charte prévoit notamment de réduire l'empreinte carbone des bâtiments, d'améliorer leur performance énergétique, de favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés et de promouvoir la biodiversité.

En intégrant les enjeux de décarbonation dans sa démarche, la société contribue à la lutte contre le changement climatique et à la transition énergétique du secteur du bâtiment. Cette démarche s'inscrit pleinement dans les objectifs de la Stratégie Nationale Bas-Carbone et de la loi Climat et Résilience, qui visent à réduire l'artificialisation des sols et à atteindre la neutralité carbone en 2050.

Enfin, la première charte d'engagement de la société a été créée et est entrée en vigueur le 22 novembre 2023. Ce document de référence, structurant, est une déclinaison opérationnelle du projet d'entreprise. La charte d'engagement a pour objectif de déterminer, décrire et partager un socle commun de règles et de critères de décision d'investissement ainsi que de processus d'engagement applicables par l'ensemble des collaborateurs de la société. Y sont définis les dispositions concernant sa gouvernance ainsi que le principe d'actualisation annuelle, dans une démarche d'amélioration continue.

## Événements importants survenus depuis la clôture

Nous vous informons qu'aucun événement important susceptible d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de la situation de la société n'est intervenu ou n'a été connu postérieurement à la date de clôture du présent exercice.

# — PRÉSENTATION DES *comptes* —

## Commentaires sur les comptes annuels

### Bilan

#### ACTIF

Au cours de l'exercice écoulé, le montant des immobilisations incorporelles s'élève à 614 k€ contre 246 k€ au titre de l'exercice précédent.

Notre société a procédé à l'acquisition au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 de 17 nouveaux actifs et 3 opérations en Usufruit Locatif Intermédiaire (lesquels sont répertoriés au paragraphe e. de la section III). Ainsi le montant des immobilisations corporelles a été porté de 192949 k€ à 296059 k€.

#### PASSIF

Les capitaux propres de notre société s'élèvent à 458321 k€ du fait de l'existence d'un compte «report à nouveau» débiteur et d'un résultat bénéficiaire au 31/12/2023.

Les comptes «dettes» s'élèvent à 129978 k€ contre 31070 k€ pour l'exercice précédent. La variation s'explique principalement par le tirage de la dette interne ALS à hauteur de 74850 k€ et du tirage de la dette externe Caisse d'Epargne Ile-de-France à hauteur de 17140 k€.

### Comptes de résultat

Au cours de l'exercice écoulé, le chiffre d'affaires de la Société s'est élevé à 4355 k€ (contre 4111 k€ au titre de l'exercice précédent), composé des honoraires d'ingénierie, des locations éphémères et des refacturations des frais.

Il convient de noter que les frais d'ingénierie foncière sont en baisse par rapport à l'exercice précédent (le montant de ceux-ci s'établit à hauteur de 2485 k€ contre 3319 k€ pour l'exercice précédent). Au cours de l'exercice écoulé, les locations éphémères conclues par notre Société ont permis de dégager des produits pour un montant croissant de 1559 k€ contre 708 k€ au titre de l'exercice précédent.

Compte tenu du poste «reprises sur provisions et transfert de charges» (d'un montant de 113 k€), les produits d'exploitation s'établissent à 6536 k€ contre 5139 k€ lors de l'exercice précédent.

Au cours de la même période, les charges d'exploitation ont atteint 9061 k€ contre 6890 k€. Le poste «autres achats et charges externes» s'établit à 2508 k€ (contre 2239 k€ au cours de l'exercice précédent). Le poste «impôts, taxes et versements assimilés» est en hausse par rapport à l'exercice précédent (2236 k€ contre 1281 k€).

Le montant des postes «salaires et traitements» et «charges sociales» sont en hausse, ils s'établissent respectivement à hauteur de 1718 k€ et 637 k€ (contre 1565 k€ et 654 k€ au titre de l'exercice précédent). Cette variation est due à l'évolution des effectifs de la société.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023, le résultat d'exploitation ressort à - 2525 k€ contre - 1752 k€ pour l'exercice précédent.

Il a été comptabilisé un produit financier de 4893 k€ au titre des «autres intérêts et produits assimilés», contre 1056 k€ lors de l'exercice précédent. De sorte que le résultat financier s'établit positivement à 4803 k€, contre 1054 k€ au cours de l'exercice passé. Cette variation s'explique principalement par l'optimisation des placements financiers dans un contexte de hausse des taux d'intérêt.

Après prise en compte d'un résultat exceptionnel de - 517 k€ et la comptabilisation d'un impôt sur les sociétés de 66 k€, le résultat net de l'exercice se traduit par un bénéfice de 1695 k€ contre une perte de (699) k€ au cours de l'exercice précédent.



## Indication des changements de méthode de présentation et/ou d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur. Nous vous informons qu'aucune modification n'a

été apportée au mode de présentation et aux méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement du bilan, du compte de résultat et de l'annexe comptable par rapport aux exercices précédents.

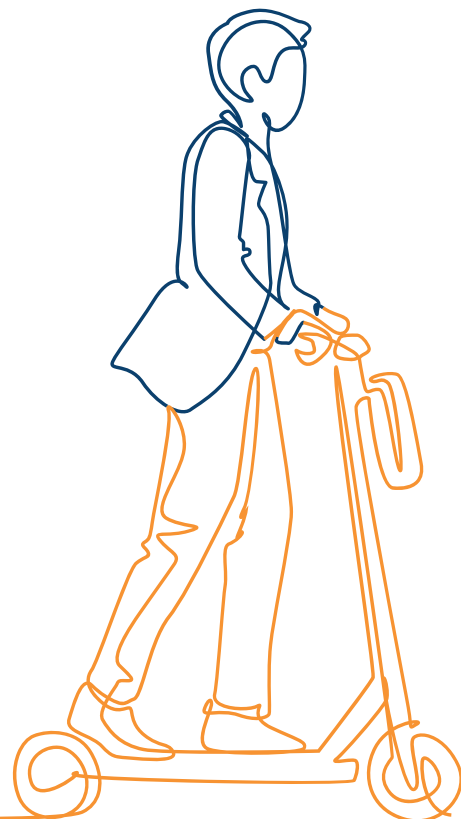
## Résultat de l'exercice et proposition d'affectation du résultat

Compte tenu du résultat bénéficiaire réalisé au cours de l'exercice, nous vous proposons d'affecter le bénéfice au compte « report à nouveau » lequel sera porté de - 4 374 225,30 € à - 2 679 459,61 €.

À l'issue de cette affectation, les capitaux propres s'élèveront à 458 320 540 €.

## Rémunération des mandataires sociaux

Cette information n'est pas indiquée, car elle reviendrait à communiquer une rémunération individuelle.



# — PRÉSENTATION DES COMPTES —

## Informations sur les délais de paiement des fournisseurs

Conformément aux articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du Code de commerce, nous vous informons qu'à la clôture de l'exercice 2023, les dettes fournisseurs et clients échues se présentent comme suit.

	Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme n'est pas échu	Article D.441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme n'est pas échu	Article D.441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
		0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)		0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>														
Nombre de factures concernées		4					125		7					68
Montant total des factures concernées (TTC)	206970	128691	90656	6908	(363)	30522	127723	-	71502	51850	(97564)	-	462827	417113
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0,17 %	0,10 %	0,07 %	0,01 %	0,00 %	0,02 %	0,10 %							
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice								0,00 %	0,79 %	0,57 %	-1,07 %	0,00 %	5,08 %	4,58 %
<b>(B) Factures exclues dues (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>														
Nombre de factures exclues							0							0
Montant total des factures exclues (TTC)							0							0
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal) - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)</b>														
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement		Délais contractuels : entre 0 et 60 jours selon accords							Délais contractuels : entre 0 et 30 jours selon accords					

## Conventions réglementées

Il vous est précisé, conformément aux dispositions du Code de commerce, qu'aucune nouvelle convention visée à l'article L. 225-38 du Code de commerce, n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

En conclusion, nous souhaitons que ces diverses propositions emportent votre approbation et que vous voudrez bien donner à votre Présidente quitus de sa gestion pour l'exercice social sur les comptes duquel vous avez à vous prononcer.

Nous vous invitons à adopter les résolutions que nous soumettons à votre vote.

Fait à Paris, le 30 avril 2024

**La Présidente, Katelle LE GUILLOU**









**Foncière de  
Transformation Immobilière**   
**Groupe ActionLogement**

Foncière de Transformation Immobilière  
21 quai d'Austerlitz – CS 51456  
75643 Paris Cedex 13

[communication.fti@actionlogement.fr](mailto:communication.fti@actionlogement.fr)  
[developpement.fti@actionlogement.fr](mailto:developpement.fti@actionlogement.fr)

**ActionLogement**   
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE