

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023





Pierre-François GOUIFFÈS
Président du directoire de RLF

É D I T O

Vous trouverez ci-joint le rapport d'activité de RLF décrivant les principaux événements marquants de RLF au cours de l'année 2023.

RLF a continué de tout mettre en œuvre pour poursuivre sa vocation consistant à apporter une solution pour le logement des agents publics en multipliant les partenariats avec les ministères et en faveur des personnels soignants.

Entreprise sociale pour l'habitat (ESH), RLF s'attache à :

- articuler logement et activité professionnelle
- contribuer aux politiques publiques du logement et à leurs objectifs d'intérêt général
- mettre en œuvre les enjeux de conformité dans tous les domaines.

RLF a également renforcé les projets avec tous ses partenaires. L'alliance avec l'ESH Trois Moulins Habitat via la société de coordination DomusNostra est demeurée fructueuse, avec validation de son cadre stratégique patrimonial et d'utilité sociale.

2023 est également une année importante en matière de développement, avec une augmentation du parc de logements détenu ou géré de 5 % et des investissements importants pour le développement et l'entretien du parc.

Différents projets internes visent à renforcer la performance, la résilience et la qualité de service de RLF tout en préservant la qualité des relations professionnelles et le climat social.

En 2024, RLF va poursuivre son action pour servir au mieux toutes ses parties prenantes, notamment ses locataires, ses réservataires et ses communes tout en remplissant au mieux son objet social grâce à la forte implication de ses salariés et de ses partenaires. L'année est également marquée par la mise en œuvre de nombreux projets structurants pour l'entreprise.

■ Saint-Maur des Fossés



S O M M A I R E

RLF EN 2023 P.4

.....

CHIFFRES CLÉS P.6

.....

PLAN DE DÉVELOPPEMENT P.9

.....

**POLITIQUE DE RÉHABILITATION
ET D'ENTRETIEN** P.14

.....

PERFORMANCE ET RÉSILIENCE P.16

.....

RELATIONS PROFESSIONNELLES P.17

.....

NOTATION FITCH P.18

.....

HISTOIRE DE RLF P.20

.....

PARTENAIRES RLF P.22

.....

RLF EN 2023



Importance du développement et des investissements

Le parc détenu ou géré par RLF a augmenté de 623 logements en 2023, en hausse importante de 5% avec, par exemple, la finalisation de l'achat du portefeuille Icade. Les investissements du groupe ont représenté 130 % du chiffre d'affaires consolidé.

Gestion des réservations en flux : signature des conventions bilatérales 2024-2026 avec l'État

RLF a signé en 2023 avec les préfets de département les conventions fixant la conversion des conventions de réservation des logements en stock vers une gestion en flux, et ce, conformément aux lois ELAN et 3DS.



Signature du plan de concertation locative 2023-2027

Le plan de concertation locative (PCL) pour la période 2023-2027 a été négocié avec les représentants des locataires puis validé par le conseil de surveillance de RLF. Ce PCL définit entre autre les modalités de concertation avec les locataires, la périodicité des conseils de concertation locative, les moyens

matériels et financiers mis en œuvre au bénéfice des représentants des locataires. Les principaux sujets abordés concernent la qualité de service, les charges récupérables, les travaux de réhabilitation et de maintenance des équipements.

CHIFFRES CLÉS

Finances

○ Chiffres consolidés RLF + iRLF

CHIFFRE D'AFFAIRES :



76,2 m€

(+ 8,2 % par rapport à 2022)

INVESTISSEMENTS :



99,3 m€

TOTAL DE BILAN :



522,7 m€

BÉNÉFICE NET :



3 m€

○ Chiffres RLF

CHIFFRE D'AFFAIRES :



64 m€

(+ 4,9 % par rapport à 2022)

INVESTISSEMENTS :



44,4 m€

(+ 134 % par rapport à 2022)

TOTAL DE BILAN :



400,9 m€

PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

○ 12 540 logements

- 10 885 logements RLF
- 8 845 logements familiaux
- 2 040 logements foyers
- 1 655 logements familiaux intermédiaires

○ Répartition

- 283 ensembles immobiliers
- 65 communes
- 10 départements
- 3 régions

○ Répartition des 10 500 logements familiaux du groupe

- 4 704 logements familiaux en pleine propriété
- 3 936 logements familiaux sous baux emphytéotiques
- 733 logements familiaux en usufruit
- 1 127 logements familiaux en mandat de gestion

○ Répartition des 2 040 logements-foyers

- 380 logements-foyers en pleine propriété
- 1 177 logements-foyers sous baux emphytéotiques
- 483 logements-foyers en mandat de gestion.





Gestion locative

Attributions et mutations :

- 563 attributions de logements familiaux par RLF en Île-de-France et en province, dont 82 à des publics prioritaires
- 1 111 attributions de logements foyers
- 93 mutations internes soit 16,60 % des attributions, contre 15,50 % en 2022.

Accompagnement des locataires :

- 245 familles suivies à divers stades de difficultés socio-économiques
- 122 adhésions à un plan d'apurement en phase amiable
- 55 dossiers FSL instruits.

Relations clients :

- 29 471 appels traités, soit 130 appels par jour
- 14 435 courriels traités dont 66 % à contenu technique et 34 % à contenu administratif.

PLAN DE DÉVELOPPEMENT



Partenariats pour le logement des agents publics

En 2023, RLF et sa filiale de logement intermédiaire iRLF ont de nouveau fait leurs meilleurs efforts pour répondre aux demandes des partenaires et les accompagner afin de proposer des logements familiaux et logements-foyers au plus grand nombre d'agents publics connaissant des besoins en matière de logement.

Plusieurs centaines de logements ont ainsi été mis à disposition à travers 12 conventions de réservation en faveur de l'ALPAF (administrations financières), de multiples ministères, rectorats, directions et pour les personnels soignants.

Développement de l'offre

RLF poursuit son plan de développement pour offrir des logements de qualité et qui répondent parfaitement à la demande de ses réservataires, avec une idée claire sur l'identité des futurs occupants de ses logements.

619 logements ont été livrés ou acquis :

- 224 logements pour RLF avec 3 acquisitions de résidences situées à Meudon (92), Issy-les-Moulineaux (92) et Clichy (92)
- 395 logements pour iRLF (dossier Icade).

Toutes les opérations de développement sont étudiées préalablement sur la base des attentes des partenaires : RLF recherche une localisation attractive, un lieu entouré de toutes les commodités, et des loyers modérés.



■ Saint-Germain en Laye

■ *Saint-Maur-des-Fossés*

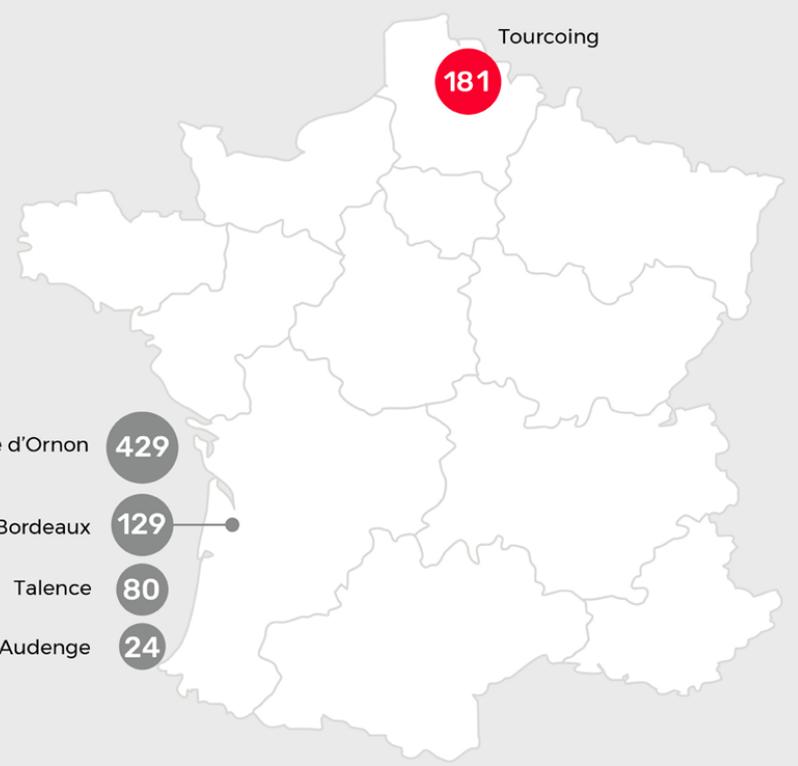




L F



77 SEINE-ET-MARNE



POLITIQUE DE RÉHABILITATION ET D'ENTRETIEN

RLF a poursuivi en 2023 les investissements sur son patrimoine afin de garantir sa pérennité.

Plusieurs opérations de réhabilitation énergétique ont été lancées tout en poursuivant la politique d'entretien des équipements techniques et des ensembles immobiliers.

En conformité avec l'arrêté du 31 mars 2021, RLF a lancé une campagne de réalisation des nouveaux DPE sur l'ensemble de son patrimoine afin d'avoir une couverture à 100 % en 2024.

Dépenses de gros entretien et d'intervention sur les équipements

43,15 %
Gros entretien



56,85 %
Modernisation et remplacement
des ascenseurs et des chaufferies

■ *Chatenay-Malabry*



PERFORMANCE ET RÉSILIENCE



..... Systèmes d'informations et risque cyber

RLF a poursuivi l'élargissement de la couverture fonctionnelle de son système d'information pour ses locataires et ses équipes, par exemple la mise en ligne d'un chatbot pour les locataires sur le site Internet de RLF, ou bien le changement de logiciel de gestion du temps et des accès.

Le système d'information RLF est constamment actualisé via les montées de versions annuelles (applications métiers et infrastructures).

RLF maintient sa vigilance face au risque cyber. La DSI RLF teste annuellement sa capacité à résister à une cyberattaque et à remettre en route son système d'information en cas de défaillance grave. La DSI s'est par ailleurs dotée d'une Politique de Sécurité des Systèmes d'Information (PSSI).

RELATIONS PROFESSIONNELLES



..... La qualité des relations professionnelles et un bon climat social constituent un objectif majeur de RLF. La prévention des potentielles sources de risques psychosociaux est également recherchée.

La réalisation du baromètre social en 2023 a permis de mesurer la situation au sein de l'entreprise et la mise en œuvre de plans d'action associés.

NOTATION FITCH

En avril 2023, l'agence internationale de notation financière Fitch a abaissé d'un cran la note souveraine de la France passant de « AA » à « AA- ». Cette décision d'abaisser d'un cran la note de l'État français a eu un impact immédiat sur la notation de RLF passant de « AA- » à « A+ ».

Cette note se base sur le « critère de notation de la dette des entités du secteur public adossée aux recettes » et prend en compte les facteurs de notation suivants : capacité à maintenir les recettes, risques liés à l'exploitation et profil financier.

La note de RLF a été réhaussée d'un cran en avril 2024 pour passer à « AA- ». Ce rehaussement reflète l'application d'une nouvelle approche de notation pour le secteur du logement social français.

La notation financière a un impact sur les taux que peut obtenir la France lorsqu'elle emprunte sur les marchés. Plus la note est basse, plus la confiance dans la capacité de remboursement est faible, et plus les taux sont élevés.

Fitch Ratings



■ *Le Kremlin-Bicêtre*



HISTOIRE DE RLF



L'enjeu du logement des agents publics du ministère des finances conduit à créer en 1954, il y a soixante-dix ans, l'association pour le logement du personnel des administrations financières (ALPAF), dont le but est de « mettre en œuvre tous les moyens pratiques pour procurer à ses adhérents un logement sain et confortable, en rapport avec leur situation familiale ».

C'est cette même priorité qui conduit deux ans plus tard, en 1956, à la création de la société anonyme d'habitations à loyer modéré « Résidences » sous l'impulsion des associations chargées des affaires sociales du ministère des Finances (ALPAF), du ministère de la justice et du ministère de l'équipement. Le projet est notamment mené par René Bedenne, premier président de la société, face aux difficultés de Rivoli à attirer des fonctionnaires compte-tenu des loyers déjà élevés de la région parisienne.

La société « Résidences » commence la construction de logements au début des années 1960. Le premier bâtiment, un foyer de jeunes fonctionnaires, est construit en 1965 à Issy-les-Moulineaux, où se situe par ailleurs le siège social au 35 rue Ernest Renan. Un bail à construction visant l'édification de plusieurs centaines de logements familiaux est signé en 1965 pour accueillir les agents de la maison d'arrêt de Fleury-Mérogis dont l'ouverture a lieu en 1968.

L'effort de construction se poursuit dans les années 1970 et 1980, notamment par la mise à disposition de terrains par l'Etat permettant la construction de logements. Des grands sites comme Saint-Denis et Villenave d'Ornon sont développés, mais le patrimoine RLF couvre l'intégralité de l'agglomération parisienne avec en outre une présence en Gironde, justifiée par la présence des services qui frappaient la monnaie, dépendant à l'époque de la direction des Monnaies et Médailles du ministère des finances.

Dans les années 1990, la société « Résidences » prend en charge les logements-foyers gérés par le ministère des finances avec la structure de gestion Résidence des Jeunes. La croissance du parc de logements et l'augmentation des effectifs conduit Résidences-Le Logement des Fonctionnaires à relocaliser en 1995 son siège au 9 rue Sextius Michel à Paris (15^e arrondissement). La gestion des logements-foyers sera intégrée à RLF en 2017.

Le début des années 2020 est marqué par la création de deux sociétés associées à RLF : la filiale de logement intermédiaire iRLF en 2020 et la société de coordination DomusNostra en 2021.

RLF demeure aujourd'hui fidèle à sa vocation originelle d'apporter les solutions logement les plus appropriées aux agents publics et reste ainsi fortement attachée aux valeurs qui ont conduit à sa création, il y a soixante-dix ans, mais en adaptant son offre aux besoins du temps présent.

| 10890 | | JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE FRANÇAISE | | 19 Novembre 1961 | |
|---|-----------------------|---|----------------|------------------|----------|
| <p>Compagnie des Forges de Châtillon, Commeny et Neuves-Maisons SOCIÉTÉ ANONYME AU CAPITAL DE 2.170.000.000 F SIÈGE SOCIAL: 19, RUE LA BOULLOUÏÈRE, PARIS (9^e) R. C. Seine 50997 B.</p> | | | | | |
| Troisième tirage du 10 novembre 1961. | | | | | |
| <p>1° Quatre cent vingt-cinq obligations rachetées et amorties; 2° Tirage au sort de soixante-trois obligations remboursables à partir du 15 décembre 1961 à 5.500 F (coupons du 15 juin 1959 attachés). OBLIGATIONS de 1.000 F à 0/0 1961</p> | | | | | |
| 690 | 2.991 à 3.991 | 2.996 et | 7.335 et 7.336 | 7.691 et | |
| 2.997 | 3.999 à 3.131 à 3.131 | 7.692 | 7.698 à 7.700 | 8.272 | |
| 3.138 | 3.131 à 3.133 | 8.273 | 8.276 et 8.277 | 8.911 | |
| 3.138 | 3.131 à 3.211 à 3.210 | 8.912 | 8.911 à 8.917 | 8.920 | |
| 3.213 | 3.204 | 3.229 | 5.201 | 9.081 et 9.082 | 9.089 et |
| 5.204 et 5.204 | 6.271 | 6.254 | 9.081 | 9.082 | 9.089 et |
| 6.254 | 6.252 et 6.252 | 7.254 | 9.090 | 9.206 à 9.209. | |
| <p>Liste récapitulative comprenant des titres sortis aux tirages antérieurs et non encore remboursés.</p> | | | | | |
| <p>20 octobre 1961. Déclaration à la préfecture de Poix. Comité permanent des fêtes de la commune de Leychert. But: groupement et réunion des fonds provenant des subventions aux commissions des différentes fêtes. Siège social: mairie de Leychert.</p> | | | | | |
| <p>20 octobre 1961. Déclaration à la préfecture de police. Association pour le logement du personnel des administrations financières (A. L. P. A. F.). But: mettre en œuvre tous les moyens pratiques pour procurer à ses adhérents un logement sain et confortable, en rapport avec leur situation familiale. Siège social: 93, rue de Rivoli, Paris.</p> | | | | | |
| <p>21 octobre 1961. Déclaration à la préfecture de la Meuse. Association départementale messinoise des cours par correspondance. But: organisation de cours agricoles et agricoles ménagers par correspondance. Siège social: Château de Marbœufmont, à Bar-le-Duc.</p> | | | | | |
| <p>25 octobre 1961. Déclaration à la préfecture de police. Office national de sondages et d'études de presse. But: réalisation, contrôle, publication d'études par sondages ou autres techniques intéressant la presse et ses usagers. Siège social: 21, boulevard Moutonville, Paris.</p> | | | | | |
| <p>25 octobre 1961. Déclaration à la préfecture de Besançon. Association amicale du corps des sapeurs-pompiers. But: passer les liens d'amitié et d'entraide entre les sapeurs-pompiers. Siège social:</p> | | | | | |

PARTENAIRES RLF

DOMUSNOSTRA

RLF est cofondateur en 2021 de la société de coordination DomusNostra. DomusNostra rassemble RLF, sa filiale de logement intermédiaire iRLF et son partenaire, la société Trois Moulins Habitat, filiale du groupe Polylogis, pour un parc total de plus de 30 000 logements.

DomusNostra vise à concilier l'autonomie de RLF tout en respectant le cadre des politiques publiques de logement notamment via la mise en œuvre opérationnelle de compétences obligatoires d'une société de coordination :

- politique technique des membres
- politique d'achat, mise en œuvre notamment dans le domaine de l'énergie
- politique commune de communication
- contrôle de gestion et contrôle de la soutenabilité financière des membres.

DomusNostra a validé en 2023 son cadre stratégique patrimonial et d'utilité sociale.



RÉSEAU BATIGÈRE

Le Réseau Batigère réunit un ensemble d'acteurs qui contribuent au logement social. Il a pour ambition de faire vivre une vision partagée de l'habitat de demain : un habitat qui facilite l'intégration sociale, et qui donne à chacun les moyens de participer à la vie en société.

Fort de sa présence sur tout le territoire et de la diversité de ses membres, le Réseau fonctionne dans un esprit d'ouverture, d'innovation et de collaboration. Il sollicite toutes les initiatives et met à contribution l'ensemble des expertises dans leur complémentarité pour penser, expérimenter et développer des projets qui permettent à tous de bien vivre dans leur environnement, quels que soient leurs moyens.



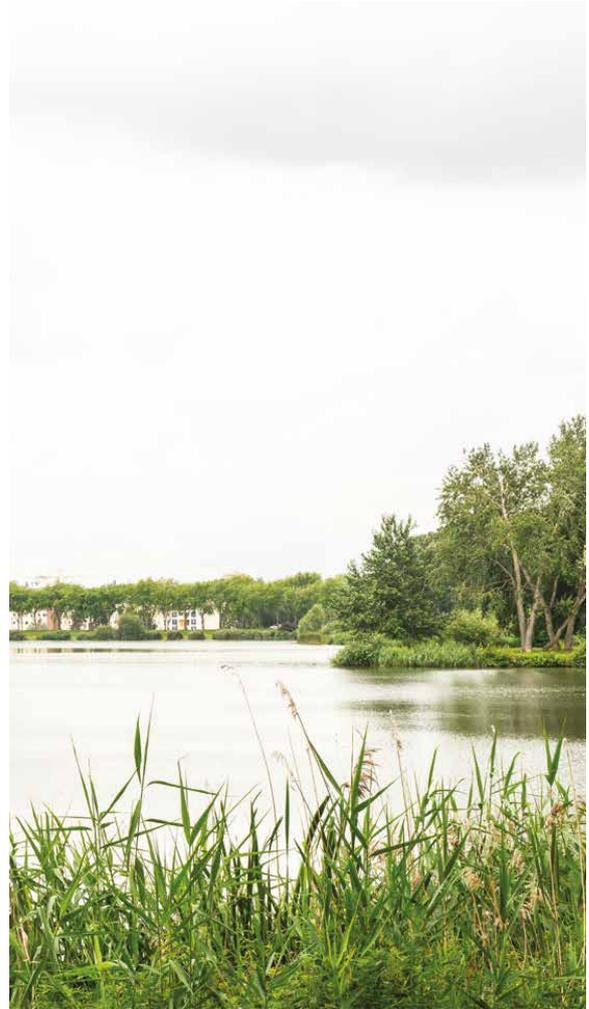
○ EUROPEAN FEDERATION FOR LIVING (EFL)



La Fédération européenne pour l'habitat (EFL) est un réseau européen d'associations de logement, d'entreprises et d'experts qui contribuent à la création de logements plus abordables et durables. EFL a plus de 70 membres et associés de 19 pays européens, avec un patrimoine total de plus de 1 300 000 logements et unités immobilières à travers toute l'Europe.

EFL combine les connaissances partagées des bailleurs sociaux - les membres d'EFL - avec la recherche des grandes universités et le travail novateur des entreprises du secteur privé, ses partenaires associés.

Le réseau EFL offre un accès facile aux idées, informations et expertises pertinentes du secteur européen du logement. Par le biais d'événements, de recherches et de projets, elle veille à ce que ses membres et associés soient à l'avant-garde du développement immobilier en Europe.









9 rue Sextius Michel
75739 Paris Cedex 15
Tél. 01 44 37 72 72

accueil.rlf@rlf.fr