

3F Sud

Groupe ActionLogement

**BÂTIR
DES LIENS DURABLES**

RAPPORT ANNUEL 2019



UNE ANNÉE EXCEPTIONNELLE, AU CŒUR DES TERRITOIRES.

3F Sud est l'une des sociétés de 3F (Groupe Action Logement), entreprise majeure du logement social en France qui gère un parc de 266 000 logements sociaux, places d'hébergement et commerces.

En 2019, 3F Sud gère près de 10 000 logements en régions Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse et affiche une capacité annuelle de production de plus de 1 200 logements, ce qui en fait une intervenante majeure du secteur HLM.

Basée à Marseille et implantée sur 10 départements, ses 5 agences de Gardanne, Grasse, La Garde, Marseille, Nice et ses 3 antennes d'Avignon, Bastia et Embrun lui offrent l'opportunité de répondre au mieux aux besoins des locataires et des territoires.

Sa filiation avec le groupe 3F lui permet de mener des projets ambitieux et durables, de relever des défis environnementaux et technologiques et d'assurer sa mission première, loger et accompagner les personnes modestes.

3F Sud a réalisé une année 2019 exceptionnelle pour sa première année d'activité. Tous les objectifs fixés dans la feuille de route d'Action Logement Immobilier ont été atteints, en matière d'agréments, de mises en chantiers, livraisons et ventes de logements.



© Brigitte Bouillot

3F SUD EST DÉSORMAIS INSTALLÉE AU CŒUR DES TERRITOIRES



3F Sud a investi dans l'économie régionale du bâtiment près de 120 M € en 2019 ».

GILLES GAUDIN,
Président 3F Sud

UNE ANNÉE EXCEPTIONNELLE



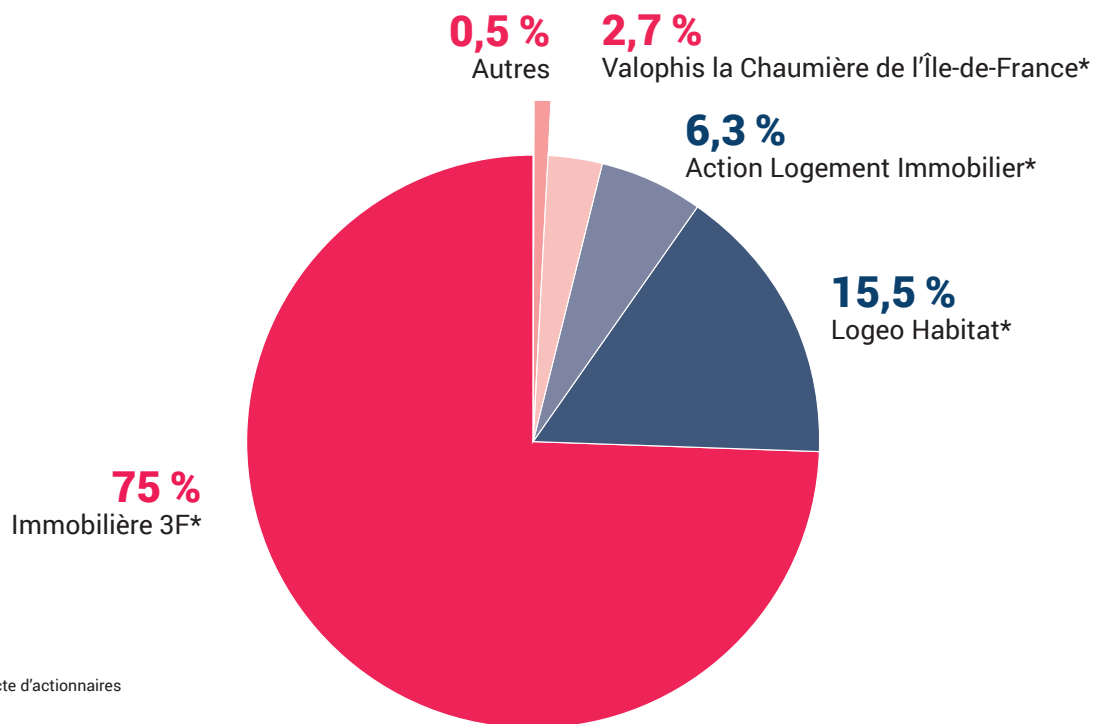
3F Sud s'est imposée comme l'un des producteurs majeurs de logements pour répondre à la forte demande des salarié·es et des territoires ».

JEAN-PIERRE SAUTAREL,
Directeur général 3F Sud



© 3F

RÉPARTITION DU CAPITAL ←



* Pacte d'actionnaires

→ CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31/12/2019

PRÉSIDENT

Gilles GAUDIN

VICE-PRÉSIDENT

Philippe BOROUKHOFF

Action Logement Immobilier

Éric AUGER

Immobilière 3F

Dominique GIRY

Logeo Habitat

Dominique VIAL

Valophis la Chaumière de l'Île-de-France

Christian HARCOUET

Jean-François GABILLA

Philippe GAUTIER

Alain SIONNEAU

Yves DUFOUR

Éric WAHL

François SEINCE-RAYBAUD

Bruno HUSS

Monique FILLON

Éric AMMAR

Claude MOLINIER

Fatima MIR

Alain BEVERAGGI

REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

ADEIC

Robert DIACON

CNL

Adeline MOUTON

AFOC

Brigitte GABOURG

COLLECTIVITÉS LOCALES

Communauté d'agglomération du Pays de Grasse

Christophe MOREL

Métropole Aix-Marseille-Provence

Roland MOUREN

Métropole Nice Côte d'Azur

Christian TORDO

→ **BILAN ACTIF** AU 31/12/2019

En milliers d'euros	2019 net	2018 net
Immobilisations corporelles	808 329	514 797
Immobilisations corporelles en cours	120 734	91 788
Immobilisations financières	1 365	182
Total actif immobilisé	934 757	607 108
Total actif circulant	60 504	36 802
Comptes de régularisation	1 075	1 108
Total actif	996 335	645 019

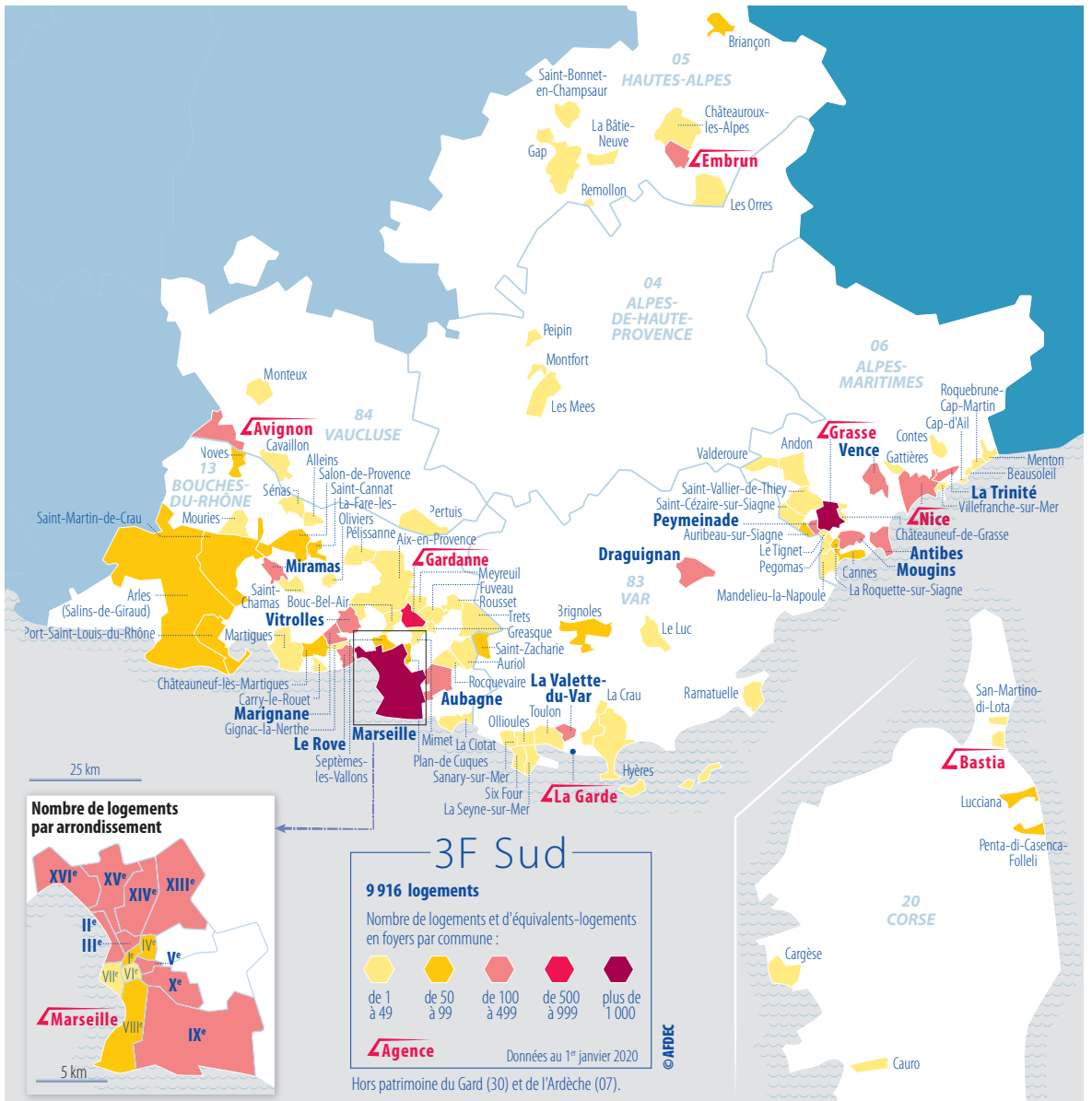
BILAN PASSIF AU 31/12/2019 ←

En milliers d'euros	2019	2018
Capital	49 350	22 105
Sous-total situation nette	95 770	54 204
Total capitaux propres	191 463	111 570
Total provisions pour risques et charges	3 169	1 117
Total dettes	789 790	529 316
Total passif	996 335	645 019

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

En milliers d'euros	2019	2018
Chiffre d'affaires	65 423	42 248
Résultat d'exploitation	7 988	4 517
Résultat financier	-9 300	-6 017
Résultat exceptionnel	7 009	4 702
Impôt sur les sociétés	0	1
Résultat net	5 967	3 202

CARTE D'IDENTITÉ 2019 9 916 LOGEMENTS



138

COLLABORATEURS
ET
COLLABORATRICES



1 017

ATTRIBUTIONS
DE LOGEMENTS



66 M€

DE CHIFFRE
D'AFFAIRES



1 352

LOGEMENTS
FINANCÉS



92

LOGEMENTS
VENDUS

ACCUEIL

Une organisation territoriale
au service de nos locataires



Après 25 années d'expérience au sein du logement social, je suis heureuse de participer avec les équipes aux projets ambitieux et engageants de 3F Sud. Les premiers mois de l'année 2020 nous ont permis de poser les fondements de notre organisation et les équipes sont pleinement mobilisées et motivées pour relever les défis qui nous attendent et atteindre les objectifs que nous nous sommes fixés ».

Delphine BARISIC, Directrice clientèle et territoires



Compte tenu des rapprochements de patrimoine occasionnés par la création de 3F Sud, l'organisation territoriale a été entièrement revue au cours du second semestre 2019.

Les résidences ont été réparties selon les territoires sur 5 agences, pour permettre une meilleure gestion de proximité pour les locataires et 4 pôles ont été créés : commercialisation, recouvrement, exploitation et développement social et innovation pour accompagner les équipes de gestion dans leurs missions.

Pour ce faire, 3F Sud a ouvert en janvier 2020 trois nouvelles agences pour être plus accessible aux locataires et présente sur les territoires où la société se développe :

- À Marseille(13), 112 boulevard des Dames, au cœur du quartier de la Joliette, parfaitement desservi par les transports en commun
- À Nice (06), 57 avenue Simone Veil, à l'entrée de la ville et au pied du tramway
- À La Garde (83), 66 boulevard Jean-Baptiste Clément, dans les locaux d'Action Logement Services

Les agences historiques de Grasse (06) et de Gardanne (13) ont été conservées, ces communes accueillent en effet respectivement plus de 1 700 et 600 logements.

De la même manière, les antennes existantes à Embrun (05), Avignon (84), rattachées à l'agence de Gardanne, et Bastia (2B), à l'agence de Nice, ont été maintenues pour gérer les patrimoines les plus distants des agences.

Selon les agences, sont également présents dans les locaux des personnels des pôles recouvrement (précontentieux et contentieux), commercialisation et du développement social.

Cette réorganisation a eu pour effet un partage des connaissances et savoir-faire de chacun au service de nos locataires avec des équipes de gestion provenant des trois sociétés.

RECYCLERIE

Réparer, renouveler et transformer

Couvent de la Providence – Gap (05)

RÉHABILITATION ET RÉEMPLOI D'UN ÉDIFICE REMARQUABLE DU 19^e SIÈCLE

en un ensemble de 86 logements conventionnés dans le cadre du projet Action Cœur de Ville

Le 21 septembre 2018, la ville de Gap a signé avec l'État et 3F Sud une convention **Action cœur de ville** pour renforcer et intensifier ses actions de revitalisation de son centre-ville avec :

- la réalisation de 2 projets immobiliers majeurs de 86 (Couvent de la Providence) et 115 logements (Carré de l'Imprimerie), tous deux portés par 3F Sud ;
- l'amélioration des mobilités pour un centre-ville plus accessible ;
- le maintien de l'attractivité et la diversité économique ;
- l'amélioration du « bien vivre à Gap » (attractivité touristique, requalification des espaces publics, mise en valeur du patrimoine local...).

Le projet du Couvent de la Providence consiste à transformer ce bâti remarquable de la fin du 19^e siècle en un ensemble de 86 logements conventionnés pour actifs, du T1 au T5, dans l'enveloppe actuelle, sans modifier l'apparence architecturale extérieure. Le projet est soumis à la consultation de l'Architecte des bâtiments de France.

Cette **opération remarquable** est rendue possible grâce à l'octroi des financements spécifiques Action cœur de ville par Action Logement couvrant 44 % du prix de revient, permettant ainsi le démarrage des travaux de cette opération rare et complexe dans le courant de l'année 2020.



© Yoyo

Partenariat Yoyo

NOUS ENCOURAGEONS LE TRI ET LE RECYCLAGE



Lorsque nous avons livré les 103 logements des Docks Libres 2 et mis en place des mesures d'accompagnement auprès des nouveaux entrants, nous avons souhaité proposer des actions valorisantes pour les habitant·es, en les impliquant dans des démarches positives autour du cadre de vie et de la citoyenneté. Le sujet des déchets et de leur recyclage s'est vite imposé.

Notre partenaire Yoyo – spécialisé dans la collecte de bouteilles en plastique – nous y a aidé : grâce à un système d'inscription sur leur plateforme, nos locataires trieurs sont récompensés. Et la vie locale est favorisée : les commerçants, associations, structures culturelles sont partenaires, en fournissant des lots attractifs et cohérents (produits écoresponsables, accès à la culture...).

Aujourd'hui, une vingtaine de locataires devenus trieurs se mobilisent et se rencontrent régulièrement auprès des coachs collecteurs, ou à l'occasion d'événements conviviaux dédiés.

Grâce aux bouteilles plastiques collectées, le tri et la propreté des sites sont améliorés et nous voyons se créer une communauté d'habitant·es impliquée via la participation citoyenne ».

Sarah TABCHICHE,
Responsable développement social et innovation services.



© Philippe Du Crest

Grasse

Villa Saint Charles (06)

30 LOGEMENTS PLUS CD

Livraison : mars 2019

Opération ambitieuse et complexe de reconstitution « hors site » de l'offre de logements sociaux démolis dans le cadre du programme ANRU, la Villa Saint Charles est un programme de démolition reconstruction sur un terrain à forte déclivité et avec une enveloppe *non aedificandi* particulière au regard de la configuration du terrain.

Il s'agissait d'édifier à flanc de colline, en lieu et place d'un bâtiment abritant 3 logements insalubres, un bâtiment sur 6 niveaux (de R+1 à R-4) de 30 logements, avec pour objectifs environnementaux une labellisation RT 2012 -10 % et une certification H&E profil A.

Les logements sont mono-orientés au sud, ce qui permet un apport solaire important en hiver. Le projet a été conçu en isolation par l'extérieur afin de conserver un confort d'été grâce à l'inertie des matériaux isolants. Les balcons ont été prévus suffisamment profonds pour permettre de servir de casquette aux étages inférieurs.

Le choix de la chaufferie collective au gaz s'est imposé de lui-même par la présence du réseau à proximité et de sa faible consommation sur la durée de vie du bâtiment.

Enfin, la ventilation double flux a été privilégiée afin d'optimiser les qualités environnementales du bâtiment.

Chaque logement bénéficie d'un emplacement de parking extérieur ou en sous-sol boxé, ainsi que d'une cave.

Défi architectural relevé, la Villa Saint Charles a amélioré l'offre de logements existante sur le secteur et permis de reloger 10 ménages dans le cadre du programme de requalification du centre historique.

CHARPENTE

Construire durable



Architecture : Stefano DALL'A NORA - PROBA TP architecture
© Gendarmerie Nationale

Saint-Bonnet-en-Champsaur (05)

Gendarmerie

CONSTRUCTION D'UNE GENDARMERIE ET DE BÂTIMENTS DE 5 LOGEMENTS

Afin d'améliorer sa couverture territoriale, la Gendarmerie Nationale a souhaité installer une nouvelle brigade à Saint-Bonnet-en-Champsaur. Le maire de la commune nous a sollicité pour réaliser cette opération sur un terrain municipal. L'opération se décompose en 2 bâtiments de 2 et 3 logements collectifs pour les gendarmes et d'un bâtiment de brigade, complétés par 12 places de stationnement à l'intérieur du périmètre de la gendarmerie.

Nous avons porté une attention particulière à la conception architecturale et à la réalisation des travaux pour que les logements et locaux soient agréables et économes en énergie, pour des charges maîtrisées et une empreinte environnementale réduite.

Les logements et le bâtiment de brigade bénéficient de chaudières individuelles au gaz pour le chauffage et la production d'eau chaude, et toutes les menuiseries extérieures double vitrage sont traitées anti-vandalisme. Ces bâtiments sont loués à la gendarmerie par un bail d'une durée de 9 ans, renouvelable.

Résidence Villa Phocéenne

Boulevard des Dames

Marseille (13)

28 LOGEMENTS PLS

Livraison : mars 2019

Quartier : La Joliette, Marseille 2^e arr.

La Villa Phocéenne est une résidence de 28 logements en financement PLS répartis en deux cages d'escaliers distinctes située dans le 2^e arrondissement, proche de la gare Saint-Charles, du Vieux Port, du quartier d'affaires de la Joliette et du centre commercial les Terrasses du Port. Idéalement situé **au cœur du quartier le plus dynamique de Marseille**, cet immeuble de 1860 de style haussmannien a été acquis et entièrement rénové, ce qui en fait une offre rare de logement social en centre-ville. Dès la livraison, 17 logements ont par ailleurs été mis à disposition de l'association Soliha, en charge des opérations de relogements d'urgence, suite aux évacuations d'immeubles identifiés en péril dans le centre-ville de Marseille.



© Philippe Du Crest

INCUBATEUR

Insertion professionnelle

NOUS DÉVELOPPONS DES PARTENARIATS LOCAUX ET FAVORISONS L'EMPLOI LOCAL

Livré en août 2019, le programme de 103 logements Les Docks Libres 2 est situé en secteur « QPV » (Quartier politique de la ville) en face de la cité Bellevue, site sensible du centre-ville marseillais.

Afin de garantir un climat social satisfaisant sur ce programme mixte de qualité, nous travaillons en partenariat avec l'Association de médiation et cohésion sociale (AMCS) du groupe ADDAP13, et ce dès l'entrée dans les lieux des premiers habitants.

Médiateur pour l'AMCS depuis plus de 4 ans et lui-même issu des quartiers du nord de Marseille, Abelkader ROUGAB a été recruté par 3F Sud en tant que gardien sur cette résidence. Il connaît aussi bien les institutions et les acteurs locaux que le fonctionnement des sites et leurs habitants.



Quand la responsable de l'AMCS m'a appris que 3F Sud cherchait un gardien sur site, je n'ai pas hésité à postuler et à m'installer avec ma famille. La résidence est

toute neuve et tout confort en plein centre-ville donc proche de tout. Je connais bien le quartier et j'ai travaillé en tant que médiateur sur la cité Bellevue en face. Ici aux Docks Libres 2, tout a été fait dès le départ pour que ça se passe au mieux. Aujourd'hui en tant que gardien, je me sers de mes aptitudes relationnelles de médiation, d'écoute et d'échange au service des locataires, et j'ai appris un nouveau métier, je suis ravi ».

A. ROUGAB, gardien Docks Libres 2



PASSERELLE

Rendre possible des parcours de vie

Gardanne la Crau (13)

NOUS RENDONS POSSIBLE L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ POUR NOS LOCATAIRES

« On a d'abord reçu un courrier au printemps, comme tous nos voisins. On n'y a pas prêté attention, comme à une pub. Et puis on n'y croyait pas trop, les prix étaient presque trop intéressants pour que ce soit vrai, ou alors ce devait être des logements en piteux état. C'est ma mère qui a insisté pour qu'on appelle quelques jours plus tard. On a visité le 10 juin, signé le compromis le 31 juillet. Aujourd'hui on est chez nous. »

Mélo die et Florian sont devenus propriétaires le 8 novembre 2019 d'un T5 à Gardanne.

À 25 et 28 ans, ce jeune couple parent de 2 enfants pensait bien acheter, un jour, dans l'absolu. « Mais on ne pensait pas que ce serait possible aussi vite et dans ces conditions. On ne savait pas du tout comment acheter un logement, ce qu'il fallait faire, qui voir, quoi, comment ? On a été guidés et toujours rassurés par Anne (GRIGY, responsable des ventes HLM) et Chantal (AURORI, gestionnaire d'immeuble). »

« Nos amis et nos parents nous disent qu'on a de la chance. Ils ont raison, c'était une super opportunité qui est venue à nous, et on n'a même pas cherché ! On a des amis qui avaient acheté avant nous. Dans le privé. Ils ont payé plus cher que notre appartement pour plus petit, et ils ont dû acheter plus loin que Gardanne. Nous avons pu rester proches de nos familles, on a tout à portée de main, les commerces, les écoles. Et notre voisine de palier est assistante maternelle, elle pourra prendre notre petit dernier en septembre prochain, c'est génial ! Maintenant, on peut voir à long terme et en confiance, surtout avec les garanties de rachat et de relogement en cas de problème. Et pourquoi pas, plus tard, pouvoir acheter ou faire construire une maison grâce à cet appartement... » Une première marche.

A. GRIGY est particulièrement fière d'avoir pu aider nos anciens locataires Mélo die et Florian dans leur parcours résidentiel. « On est là au cœur de la vocation du logement social et de l'engagement 3F en particulier. Construire, loger des personnes qui peinent à trouver d'équivalent dans le privé et même, in fine, les aider à devenir pleinement propriétaires. C'est vraiment gratifiant. »

ÉNERGIE

Agir pour le climat



Embrun – Les Mélèzes (05)

NOUS AMÉLIORONS LA QUALITÉ DU BÂTI

3F Sud s'est engagée depuis plusieurs années dans une dynamique de réhabilitation des logements les plus énergivores (étiquettes énergétiques E, F, G), grâce notamment à la mobilisation des prêts de haut de bilan bonifiés de la Banque des Territoires.

En 2019, nous avons mené 6 chantiers de réhabilitation pour 174 logements.

La rénovation énergétique de la résidence Les Mélèzes à Embrun dans les Hautes-Alpes (14 logements) a par exemple permis **d'améliorer l'étiquette de la classe G à D**. Les travaux ont porté sur l'isolation thermique extérieure, la création d'une VMC plus performante, le remplacement des menuiseries (portes palières et volets des logements, des portes des halls), le remplacement du chauffage par panneaux rayonnants, l'isolation des plafonds bas des garages en sous-sols. **Cette politique volontariste**, associant enjeux écologiques et économiques, **a pour ambition de réduire les charges locatives et d'améliorer le confort de vie de nos locataires.**

Nice – Harmony Parc Robini (06)

NOUS DÉVELOPPONS LES ÉNERGIES RENOUVELABLES EN FAVEUR DE LA MAÎTRISE DES CHARGES

Située dans l'Opération d'intérêt national de la plaine du Var, au centre de la technopole niçoise NICE MERIDIA, la résidence Harmony Parc livrée en mai 2019 compte 2 bâtiments de 16 & 47 logements en R+7 et R+12 respectivement, ainsi que 53 places de stationnement en sous-sol.

Organisée autour d'un ensemble paysagé et de cheminements piétons, la résidence est située en fond de parcelle et donc en retrait des voiries directes.

Cette résidence a obtenu le label CERQUAL NF Habitat HQE RT 2012 -10 %, grâce notamment à une isolation par l'extérieur habillée d'un bardage métallique doré, des balcons à claustras coulissants et jalousies, un chauffage électrique et ECS collective par pompes à chaleur, ainsi que 120 m² de panneaux photovoltaïques en autoconsommation sur les parties communes.

Harmony Parc est ainsi une résidence exemplaire tant au niveau environnemental que de qualité de vie et de maîtrise des charges pour nos locataires.



3F Sud 

Groupe ActionLogement

72, avenue de Toulon - 13 006 Marseille

Tél. : 04 13 25 19 19

www.groupe3f.fr/3f/nos-sociétés/3f-sud



3F_Officiel



Immobilière 3F



Cityloger