



# ÊTRE BATISSEUR DURABLE, C'EST PENSER AUTREMENT

Rapport annuel 2024



3F Normandie 

Groupe ActionLogement

# NOS SUCCÈS



**Jean-Jacques Gasly,**  
président  
de 3F Normandie

## Loger les salariés, un défi collectif auquel nous contribuons.

En 2024, plus que jamais, notre engagement s'est incarné dans la promesse du groupe 3F : « une adresse pour chacun, un avenir pour tous ». Cette conviction guide nos actions face à un enjeu territorial majeur : rapprocher les salariés de leur emploi en leur proposant une offre de logements abordable, adaptée et bien localisée. Loger les actifs, c'est soutenir l'emploi local, répondre aux besoins des entreprises, et renforcer la cohésion de nos territoires. Pour les collectivités, ce lien emploi / logement est un défi stratégique. Pour 3F Normandie, c'est

une responsabilité que nous avons pleinement assumée. Avec une hausse de 15 % de notre activité en matière d'attributions, nous avons été au rendez-vous. Ce sont ainsi 1944 nouveaux locataires qui ont été accueillis dans notre parc cette année. De nombreuses communes du département, qu'elles soient rurales, urbaines ou en mutation, ont bénéficié de notre accompagnement.

Nous poursuivons cette dynamique avec détermination en construisant, en rénovant, et en adaptant notre offre aux besoins de demain. Ce rapport annuel témoigne de cette mobilisation collective au service des territoires et de leurs habitants.

## 3F Normandie, un acteur global de l'habitat conçu pour répondre aux enjeux de développement des territoires normands

3F Normandie déploie une offre complète de logements sociaux, intermédiaires et d'accession à la propriété, adaptée aux besoins de près de 50 000 locataires sur un large territoire allant de Dieppe à Cherbourg, en passant par Rouen, Le Havre ou Caen. Grâce à un maillage territorial structuré et à une connaissance fine des spécificités locales, l'entreprise répond aux enjeux sociaux, économiques et démographiques de chaque bassin de vie.

En 2024, nous avons livré 272 logements et lancé la construction de 626 nouveaux logements, en particulier dans des

zones sous tension comme Caen, Cherbourg, Dieppe ou la Côte Fleurie. Nous accompagnons aussi les mutations économiques de territoires comme Dieppe ou Penly, où l'arrivée d'un nouvel EPR entraîne des besoins en logements pour les salariés.

Parallèlement, l'entreprise s'engage pour la transition environnementale et la rénovation énergétique de son parc. En intégrant des critères écologiques dans nos constructions neuves et en modernisant notre patrimoine, nous anticipons les hausses de coûts de l'énergie tout en réduisant notre empreinte carbone. En 2024, des travaux de réhabilitation thermique ont été engagés sur 7 résidences, soit 1 089 logements, garantissant un meilleur confort et des économies d'énergie durables pour les locataires.



**Cédric Lefebvre**  
directeur général  
de 3F Normandie



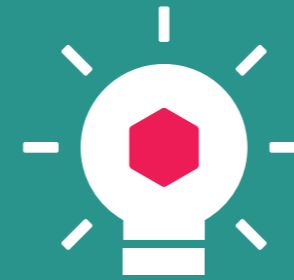
**24 494**  
logements, foyers  
et commerces



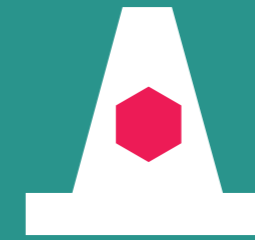
**50 000**  
personnes logées



**272**  
logements mis en service



**680**  
agréments obtenus



**826**  
logements mis en chantier



**22,1 M€**  
investis pour l'amélioration  
du parc



**106**  
logements vendus



**317**  
collaborateurs



**148,2 M€**  
de chiffre d'affaires

# S'ENGAGER PARTOUT, RÉUSSIR ENSEMBLE

Avec plus de 24 000 logements répartis sur 4 des 5 départements normands, 3F Normandie, filiale du Groupe 3F et d'Action Logement, est désormais un acteur incontournable du logement social de notre région, en capacité de proposer une offre diversifiée à ses quelque 50 000 locataires et à ses différents territoires, du Tréport à Cherbourg en passant par Val-de-Reuil, Port-Jérôme-sur-Seine, Fécamp, et bien sûr, Le Havre, Rouen, Caen et Dieppe. 3F Normandie dispose aujourd'hui d'un maillage territorial fort et est structurée pour répondre aux nombreux enjeux sociaux et sociétaux actuels.

# PATRIMOINE AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2025



<b>14 CALVADOS</b> 1 782	SAINTE-PIERRE-EN-AUGE 8	BELLEVILLE-EN-CAUX 8	FRANQUE-MEULERS 1	SAINTE-SAËNS 114
ARGENCES 3	SOLIERS 36	BIHOREL 189	VILLE-SAINT-PIERRE 108	SAINTE-VAAST-D'ÉQUIQUEVILLE 10
BAYEUX 90	SOMMERVIEU 8	BIVILLE-LA-BAIGNARDE 11	FRESNOY-FOLNY 22	SAINTE-VALÉRY-EN-CAUX 111
BÉNOUVILLE 2	THAON 10	BLANGY-SUR-BRESLE 57	MONTVILLIERS 10	SAINTE-VICTOR-L'ABBAYE 19
BEUVILLERS 45	THUE-ET-MUE 4	BOIS-GUILLAUME 62	GONFREVILLE-L'ORCHER 241	SAINTE-AGATHE-D'ALIERMONT 9
BIÉVILLE-BEUVILLE 40	TOUQUES 46	BOLBEC 349	NEUFCHÂTEL-EN-BRAY 710	SAUQUEVILLE 1
BLAINVILLE-SUR-ORNE 17	TROUVILLE-SUR-MER 4	BOSC-LE-HARD 54	GOURNAY-EN-BRAY 90	NEUVILLE-FERRIÈRES 19
BLONVILLE-SUR-MER 30	VERSON 19	BRACHY 9	GRÈGES 59	OFFRANVILLE 276
BRETTEVILLE-SUR-LAIZE 5	VER-SUR-MER 5	BRADIANCOURT 1	GRUCHET-LE-VALASSE 162	OISSEL 53
BRETTEVILLE-SUR-ODON 32	VILLERS-BOCAGE 7	CALLENGEVILLE 3	GRUMESNIL 2	OUAINVILLE 37
CABOURG 44	VIRE NORMANDIE 14	CAMPNEUSEVILLE 1	GUEURES 14	OUVILLE-LA-RIVIERE 8
CAEN 413		CANTELEU 131	HARFLEUR 485	PETIT-CAUX 225
CAGNY 7	<b>27 EURE</b> 1 482	CANY-BARVILLE 58	HAUTOT-SUR-MER 52	PETIT-COURONNE 83
CAIRON 12	HOULBEC-COCHEREL 10	CAUDEBEC-ÈS-ELBEUF 50	INCHEVILLE 117	PORT-JÉRÔME-SUR-SEINE 435
CAMBES-EN-PLAINE 9	LE VAL D'HAZEY 23	CLÉON 52	LA CHAUSSEE 3	QUIBERVILLE 5
CARPIQUET 78	LOUVIERS 225	CONTEVILLE 9	LA FRÉNAYE 62	RICHEMONT 1
CORMELLES-LE-ROYAL 8	VAL-DE-REUIL 1 224	CRASVILLE-LA-ROCQUEFORT 13	LA GAILLARDE 6	RIVES-EN-SEINE 74
CUVERVILLE 19		CRIEL-SUR-MER 27	LE BOURG-DUN 38	ROGERVILLE 17
DEAUVILLE 4	<b>50 MANCHE</b> 60	CRICQUETOT-LESNEVAL 14	LE HAVRE 3 255	ROUEN 2 599
DIVES-SUR-MER 141	CARENTAN-LES-MARAIS 9	CRITOT 2	LE HOULME 284	ROUXMESNIL-BOUTEILLES 89
DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE 10	CHERBOURG-EN-COTENTIN 51	CUVERVILLE-SUR-YERES 2	LE MESNIL-ESNARD 163	SAINTE-AUBIN-CELLOVILLE 14
DOZULÉ 2		DAMPRIÈRE-SAINTE-PIERRE 5	LE PETIT-QUEVILLY 105	SAINTE-AUBIN-LÈS-ELBEUF 186
ÉTERVILLE 8	<b>76 SEINE-MARITIME</b> 21 131	DARNÉTAL 10	LE TRÉPORT 401	SAINTE-AUBIN-SUR-SCIE 52
FLEURY-SUR-ORNE 69	AMBRUMESNIL 10	DÉVILLE-LÈS-ROUEN 26	LES GRANDES-VENTES 105	SAINTE-DENIS-D'ACLON 23
HÉROUVILLE-SAINTE-CLAIRE 206	ANCOURT 13	DIEPPE 4 665	LILLEBONNE 65	SAINTE-HELLIER 3
HONFLEUR 54	ANGIENS 21	DOUDEVILLE 6	LONDINIÈRES 77	SAINTE-LÉGER-DU-BOURG-DENIS 6
IFS 114	ARGUES-LA-BATAILLE 241	DUCLAIR 11	MANNEVILLETTE 18	SAINTE-MARTIN-AUX-BUNEAUX 4
LA RIVIÈRE-SAINTE-SAUVEUR 80	AUMAËLE 14	ÉTALONDES 16	MAROMME 1	SAINTE-PIERRE-LES-ELBEUF 31
LUC-SUR-MER 1	AVREMESNIL 8	ÉTRETAT 14	MARTIGNY 16	
MONDEVILLE 49	BACQUEVILLE-EN-CAUX 141	EU 74	MARTIN-ÉGLISE 50	
SAINTE-AUBIN-SUR-MER 13	BAILLY-EN-RIVIERE 1	FÉCAMP 2 054	MAULÉVRIER-SAINTE-GERTRUDE 11	
SAINTE-CONTEST 12	BEAUBEC-LA-ROSIÈRE 7	FERRIÈRES-EN-BRAY 1	MÉLAMARE 2	
SAINTE-GERMAIN-LA-BLANCHE-HERBE 4	BELLENCOMBRE 45	FOUCARMONT 30	MESNIÈRES-EN-BRAY 24	

**3F Normandie**  
Groupe ActionLogement



**24 494**  
logements

**232**  
commerces

**180**  
communes d'implantation



## PLACER L'HABITANT ET SES USAGES AU CŒUR DE NOTRE ACTION

### Accompagner les locataires les plus fragiles

Notre mission ne se limite pas à la simple fourniture de logements à prix modérés, mais inclut également l'accompagnement des publics les plus fragiles, en particulier ceux confrontés à des difficultés économiques, sociales ou de santé. Nos équipes de proximité et notre Service de développement social dédié mettent tout en œuvre pour prévenir l'exclusion sociale et favoriser l'accès aux droits et services essentiels. Nous travaillons main dans la main avec l'ensemble de nos partenaires (communes, associations ...) pour mettre en place des suivis personnalisés.

### Agir contre l'isolement des personnes âgées

Le vieillissement de la population et surtout le maintien à domicile sont de véritables enjeux pour nous et les collectivités. Une de nos priorités

réside en effet dans l'aménagement de logements accessibles et sécurisés pour les seniors. En 2024, nous avons pu répondre à 258 demandes d'adaptation de logement. Parallèlement, nous travaillons activement à la labellisation HSS (Habitat Senior Services) de nos logements.

### Contribuer au bien-être des habitants

Garantir le bien-être des habitants est un engagement quotidien en faveur de la qualité de vie. En plus de répondre aux besoins quotidiens des locataires, nos équipes de proximité conduisent des actions favorisant le bien-vivre ensemble. Ateliers de jardinage, animations sportives, fêtes de quartier : les initiatives sont nombreuses pour tisser du lien social et maintenir un cadre de vie agréable. Enfin, via nos réunions de concertation avec les habitants, nous permettons à ces derniers d'exprimer leurs envies pour le futur.

## EN LUMIÈRE...

NEUFCHÂTEL-EN-BRAY

### UN PROJET D'HABITAT INCLUSIF SUR LES RAILS

Nous avons répondu à un appel à candidatures du Département de Seine-Maritime pour développer un projet d'habitat inclusif en milieu rural, à Neufchâtel-en-Bray, pour 10 personnes âgées de plus de 65 ans, fragiles et isolées. Une réponse favorable a été apportée à 3F Normandie, porteur du projet ouvrant ainsi des financements pour une durée de 7 ans. Ils accompagneront la mise en œuvre du projet de vie partagée à destination de ces habitants. Les locataires du Quartier des Mille pieds conserveront leurs logements mais une vie collective sera organisée autour du tiers-lieu « le Mille Lieux ».



DIEPPE / NEUFCHÂTEL-EN-BRAY

### UNE ÉQUIPE MOBILE MÉDICO-SOCIALE

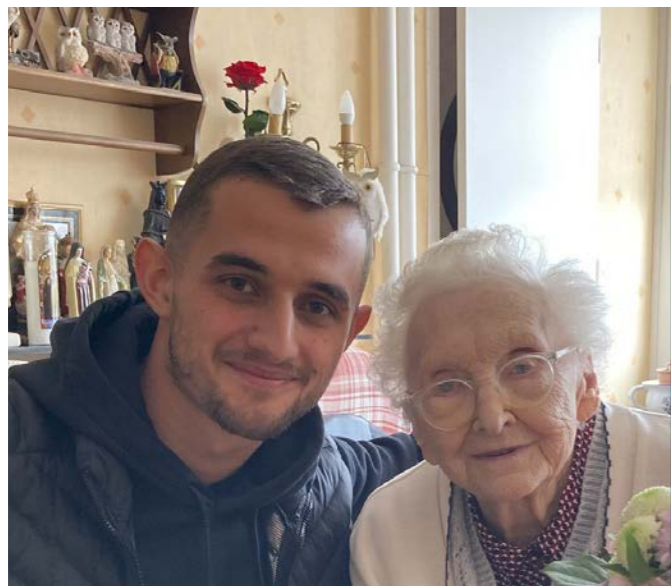
Une équipe mobile portée par l'Œuvre Normande des Mères a pu être développée sur le territoire de Dieppe après avoir été déployée sur le Pays de Bray, dans le cadre d'un appel à projet du FNAVDL (Fond national d'accompagnement vers et dans le logement). L'équipe est constituée d'une travailleuse sociale et d'une infirmière. Après identification des locataires les plus fragilisés, isolés ou en rupture par nos équipes 3F Normandie, elles prennent contact avec les publics ciblés et tentent de recréer un lien, d'amener à la prise de conscience des problématiques rencontrées et de les orienter vers les partenaires sociaux du territoire.



« Le volet santé est indéniablement un plus pour le suivi de ces locataires fragilisés. »

En tant que bailleur, ces compétences manquaient et viennent aujourd'hui faciliter l'accompagnement »

Anne Barabé, chargée d'accompagnement social



LE HAVRE  
**UNE CHARTE CONTRE L'ISOLEMENT DES SENIORS**

Une charte du collectif Havrais contre l'isolement des personnes âgées a été signée en partenariat avec la Ville et le CCAS, porteurs du projet. En tant que bailleur social, nous nous mobilisons pour accompagner les seniors isolés et contribuer à leur bien-être. Cette charte symbolise notre engagement collectif pour créer un réseau de soutien solide. La Ville du Havre a proposé des formations de sensibilisation à toutes nos équipes de proximité travaillant sur la ville.

« Le vieillissement de la population est un véritable enjeu.

Les projets réalisés en partenariat avec le pôle « bien vieillir » du CCAS permettent de faire connaître les dispositifs d'aides existants ainsi que les activités sociales qui peuvent être proposées aux personnes vieillissantes, et parfois isolées.»

Stéphanie Bertin, gérante



DIEPPE  
**LES HABITANTS CONSTRUISENT LEUR AVENIR**

Lors des réunions de concertation locative, les habitants sont invités à exprimer leurs besoins et à dessiner ensemble leur résidence de demain. Dans le cadre de l'extension de l'éco-quartier du Val d'Arquet, la Ville et 3F Normandie ont invité habitants et riverains à des ateliers participatifs pour coconstruire cette opération d'envergure avec un nombre significatif de logements. En effet, ce ne sont pas moins de 455 logements qui verront le jour et il est de l'intérêt de toutes et tous d'anticiper ces nouveaux besoins pour mieux répondre aux attentes des habitants.

HÉROUVILLE-SAINT-CLAIR  
**DES JARDINS PARTAGÉS POUR CULTIVER ENSEMBLE LE BIEN-ÊTRE**

3F Normandie s'est associé à un projet de jardin partagé interbailleurs dans le quartier du Val en partenariat avec la Ville, l'entreprise spécialisée « On va semer », et en concertation avec les habitants. Une quarantaine d'habitants s'est portée volontaire pour participer aux ateliers collectifs et animer ce jardin potager dans un esprit de partage et de convivialité. En plus de cultiver leurs propres fruits et légumes, les locataires sont sensibilisés aux écogestes (compostage, préservation des ressources en eau...).



BOLBEC  
**UNE PREMIÈRE AIRE DE COMPOSTAGE**

A Bolbec, 3F Normandie, la Ville et le service rudologie de Caux Seine Agglo ont travaillé de concert à l'aménagement d'une aire de compostage partagée. Dans cet esprit d'engagement en faveur de l'environnement et du développement durable, nous avons accompagné l'une de nos gardiennes dans le cadre de sa formation pour devenir Guide-compostrice. Elle accompagnera les nouvelles mises en place d'aires de compostage sur nos différents territoires en lien avec les partenaires locaux. A Bolbec, l'inauguration a été organisée de concert avec l'école primaire Pierre Corneille, associée à la démarche.



« J'ai suivi une formation me permettant de devenir guide-compostrice.

Cela me permet de mener des actions de sensibilisation auprès de nos locataires, mais aussi de travailler plus aisément en partenariat avec les mairies et les communautés d'agglomération. »

Edwige Coeurdoux, gardienne



NORMANDIE

### « UN GESTE ENVERS NOS SENIORS » RENOUELLÉE

Tous les salariés de la société, soit 330 personnes, se sont rendus chez nos 1330 locataires âgés de 80 ans et plus afin de leur offrir un pochon gourmand. Apprécié des seniors, ce moment chaleureux et réconfortant nous permet également de repérer d'éventuelles situations fragiles et d'en informer nos services compétents. « Un geste envers nos seniors », une action définitivement placée sous le signe de la solidarité et de la bienveillance !



ROUEN

### 3F NORMANVIE PARTENAIRE DES TROPHÉES DES HAUTS-DE-ROUEN

La compétition sportive a réuni 10 équipes de différentes structures présentes sur le quartier. Plusieurs initiations et découvertes de disciplines sportives proposées sur le secteur et un tournoi de foot destiné au 16-21 ans étaient au programme. Les plus jeunes ont quant à eux pu profiter des structures gonflables. En parallèle, des stands d'information à destination des habitants permettaient de mieux connaître les offres présentes sur le territoire des Hauts-de-Rouen, et de promouvoir le tissu associatif.



DIEPPE

### PREMIÈRE FÊTE DE NOËL

En collaboration avec la Ville, le Foyer Duquesne, le Petit Marché, la Maison Jacques Prévert, les commerçants locaux et l'association « De la vie dans nos quartiers », nous avons organisé une grande fête de quartier pour Noël. L'événement s'est déroulé sous le signe de la convivialité et du partage, avec plusieurs animations pour petits et grands proposées pour l'occasion : atelier lecture de contes, stands de jeux sur la place, atelier « créer une boule de Noël », photos avec le Père Noël, illumination du sapin, chorale composée d'habitants du quartier ...

## FAIRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE UNE OPPORTUNITÉ D'INNOVATIONS

### Des projets avec une ambition environnementale forte

Nous nous employons à proposer des programmes neufs ou de réhabilitation promouvant les matériaux biosourcés, conformément à notre plan de décarbonation. Ces actions de réduction des énergies fossiles concernant tant les matériaux que les énergies utilisées et contribuent à relever le défi climatique en réduisant notre empreinte carbone. Notre engagement en matière de décarbonation reflète une volonté de concilier performance environnementale et qualité de vie pour les habitants.

### Privilégier les matériaux biosourcés

Dans un contexte marqué par l'urgence climatique, l'augmentation des coûts énergétiques et l'explosion du coût des matériaux, nous devons repenser nos modes de construction. Depuis un an, 3F Normandie et trois autres bailleurs du Groupe Action Logement (Logeoseine, Logissia, et le Logement Familial de l'Eure) se mobilisent pour intégrer des solutions biosourcées (comme la paille et le bois) dans leurs projets immobiliers à

travers le projet « Appel Paille ». L'objectif : accroître la programmation en intégrant ce procédé pour parvenir à 10 % de la production annuelle de logements en 2027.

### Renaturer les espaces

Nous nous engageons dans la renaturation des espaces et la préservation de la biodiversité en intégrant des éléments naturels dans nos projets urbains : création de jardins partagés, d'espaces verts, plantation d'arbres pour favoriser la biodiversité en milieu urbain.... Nous sensibilisons les habitants à des pratiques écoresponsables et veillons à la gestion durable des espaces extérieurs en développant par exemple les éco-pâturages.

### Objectif : économies d'énergie

Nous sommes motivés par un enjeu social fort, celui de « dérisquer » nos locataires face à l'augmentation des prix de l'énergie : renégociation des contrats d'énergie, déploiement de boîtiers connectés pour limiter les consommations, raccordement à des réseaux de chaleur vertueux ...

## EN LUMIÈRE...



VAL-DE-REUIL

### UN PROJET COUP DE CŒUR AUX TROPHÉES DE LA SOBRIÉTÉ

3F Normandie a reçu le prix « Coup de cœur » du Jury des Trophées de la Sobriété lors de l'AG de la Fédération des ESH. Située sur les berges de l'Eure de la commune, l'opération de La Chênaie vise à minimiser son impact sur le climat à travers une réflexion éco-efficace sur la conception globale du projet, notamment autour de son insertion urbaine et de l'analyse de son cycle de vie. Elle prend en compte l'ensemble des émissions de CO<sub>2</sub> du bâtiment de la phase de construction à la fin de vie (matériaux de construction, équipements), en passant par la phase d'exploitation (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, etc.). La construction et la chaufferie sont 100 % bois. Ses performances énergétiques élevées sont inédites : atteinte du seuil 2031 de la RE2020 et Bâtiment biosourcé niveau 3.

« On a un rêve, c'est  
que notre commune  
soit la capitale du bois-  
paille »

car c'est une option très intéressante en matière d'isolation. Nous sommes ici très sensibles à toutes les réalisations en matière d'isolation thermique. D'autant plus que le matériau se situe à proximité. On a de la paille à disposition. Nous sommes au milieu d'une plaine céréalière »

Bruno François — maire de Bretteville-sur-Laize

BRETTEVILLE-SUR-LAIZE

### UN 1<sup>er</sup> PROJET BOIS-PAILLE

C'est dans cette commune que 3F Normandie verra naître son premier projet bois-paille : un programme de 43 logements (33 maisons et 10 logements collectifs) dont le chantier débutera à la fin de l'année 2025. Le recours au bois-paille offre l'opportunité de réaliser des bâtiments moins énergivores, et donc de réduire la facture énergétique de nos locataires, tout en maintenant un confort d'habitation. Il permet aussi de baisser l'impact carbone de nos constructions et de respecter davantage l'environnement en utilisant des matériaux qui stockent du carbone au lieu d'en émettre.



NORMANDIE

## RÉDUIRE NOTRE EMPREINTE CARBONE

Nous avons engagé une démarche de décarbonation de notre patrimoine. Cela passe par la modification des modes de chauffage et de production d'eau chaude vers des solutions peu carbonées. Le raccordement à des réseaux de chaleur urbain est une première solution, mais cela passe également par la transformation des chaufferies gaz vers des solutions type pompe à chaleur ou chaufferie bois, mais aussi la conversion du chauffage individuel gaz vers des chaufferies collectives fonctionnant avec des énergies renouvelables. A ce jour environ 9800 logements (soit +/-40 % du patrimoine) utilisent une solution décarbonée pour le chauffage.



LE HAVRE

## APRÈS LES TRAVAUX, CONFORT ET PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE AU RENDEZ-VOUS

La réhabilitation thermique de la résidence Gouget (49 logements) a permis de passer de l'étiquette énergétique E à B. Les travaux ont ainsi visé l'amélioration de l'isolation, le remplacement des fenêtres et le changement des chaudières gaz et de la VMC. Objectif : plus de confort et une optimisation de la facture énergétique. Les espaces extérieurs ont été réorganisés et permettent aujourd'hui plus de places de stationnement. Enfin, la requalification des façades redonne une image qualitative à la résidence.



NORMANDIE

## ÉCO-PÂTURAGE : UNE GESTION DURABLE DES ESPACES VERTS

Il existe près d'une vingtaine de sites dédiés à l'éco-pâturages sur notre patrimoine qui sont gérés par des associations comme Ōkotop ou Ecomouton. Les avantages sont nombreux par rapport à un entretien classique des espaces verts : réduire l'utilisation de produits chimiques, limiter la pollution sonore, préserver la biodiversité et créer une animation et du lien social en milieu urbain ou périurbain. Cela permet également une meilleure maîtrise des charges liées aux espaces verts.

« Les habitants, petits ou grands, plebiscitent les éco-pâturages. »

Nous avons 3 bœufs mis en place par Ecomouton. Une bergère vient toutes les semaines pour s'assurer que tout se passe bien.»

Pamela Normand – responsable clientèle de proximité.



## MIEUX MAÎTRISER LA CONSOMMATION DES CHAUFFE-EAUX ÉLECTRIQUES

Nous sommes le premier bailleur à avoir testé puis déployé ces boîtiers sur notre parc locatif. Leur installation, financée avec l'aide d'EDF grâce au dispositif des Certificats d'Économie d'Énergie, nous a permis de réduire de 28 % la consommation de nos chauffe-eaux électriques et d'éviter les émissions de 9 tonnes de CO<sub>2</sub>! Le bilan est plus que positif : des économies sur le budget énergie des locataires, un meilleur contrôle de l'état de notre parc de ballons d'eau chaude et une réduction de l'empreinte carbone de nos logements sociaux tout en limitant le risque de légionellose.





## CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES ET À LA FABRIQUE DE LA VILLE

### Participer au développement économique des territoires

3F Normandie soutient les territoires en développement et répond aux besoins croissants en logements. Nous intervenons dans des zones littorales touristiques, accompagnons de grands projets économiques et énergétiques, comme l'arrivée du réacteur nucléaire à Penly, et aidons les bassins d'emploi en mutation, en anticipant la demande de logements pour les travailleurs et leurs familles. Notre action vise à assurer un logement durable, accessible et intégré au tissu local.

### Revalorisation des friches :

La revitalisation des friches urbaines est aujourd'hui un enjeu majeur pour les politiques d'aménagement du territoire, de transition écologique et de lutte contre l'artificialisation des sols. Dans ce contexte, nous avons un rôle central à jouer. Les friches industrielles représentent un potentiel foncier considérable, en particulier dans les zones urbaines

tendues. Elles sont souvent situées à proximité des centres-villes, bien desservies par les transports, et disposent d'infrastructures existantes. Leur réutilisation permet donc de limiter l'étalement urbain et de favoriser la densification maîtrisée.

### Revitaliser les quartiers prioritaires

3F Normandie joue un rôle clé dans la revitalisation des quartiers prioritaires en menant des actions visant à améliorer le cadre de vie et à favoriser la mixité sociale. Cela inclut la rénovation des bâtiments, la construction de nouveaux logements, et l'aménagement d'espaces publics, notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. Nous investissons également dans des projets d'accompagnement social, avec des dispositifs de médiation, d'insertion professionnelle et d'autres partenariats associatifs. L'objectif est de renforcer la cohésion sociale et d'attirer de nouveaux habitants tout en répondant aux besoins des résidents déjà installés.

## EN LUMIÈRE...

BIEVILLE-BEUVILLE

### FACILITER LE LOGEMENT DES SALARIÉS

Dans un contexte de fort développement économique, nous étoifons notre offre de logements neufs sur la Côte Fleurie et jouons un rôle clé dans l'accompagnement du logement des salariés. En effet, un logement stable et abordable est un facteur essentiel pour garantir l'accès à l'emploi et se loger dans des zones à forte demande. La résidence Evasion fait partie de ces projets permettant aux familles de bénéficier d'un logement dans un cadre de vie fonctionnel et agréable. Elle est composée de 2 immeubles collectifs de 12 logements et de 4 maisons individuelles, qui viennent enrichir cet ensemble.



PETIT-CAUX / BERNEVAL-LE-GRAND

### ANTICIPER LES BESOINS EN LOGEMENTS LIÉS À L'EPR2

La construction de la résidence Hortensias à Petit Caux fait partie d'un plan global d'aménagement urbain et de développement de logements sociaux dans la région. Un des objectifs est de répondre à la demande croissante en logements avec l'arrivée d'un nouvel EPR à Penly, dans un contexte immobilier déjà tendu. Plusieurs milliers de salariés et sous-traitants sont attendus ces prochaines années. La résidence propose 23 logements (13 appartements et 10 maisons) à quelques encablures de Penly. Un médecin s'est installé au rez-de-chaussée de la résidence, proche du nouveau bureau de poste.



« Après une séparation, cette maison nous aide à passer le cap. »

Après avoir été propriétaires dans une commune voisine, c'est un soulagement pour moi d'avoir pu obtenir cette maison pour y vivre paisiblement avec mes 2 enfants. C'est très important de se sentir bien chez soi, d'avoir son cocon. »

Ariane, nouvelle locataire aux Hortensias.

ROUEN

## UNE OPÉRATION DE DENSIFICATION URBAINE INNOVANTE

Le projet Marin le Pigny est une opération de réhabilitation et de densification urbaine du quartier de Martainville à Rouen. L'opération vise à rénover en profondeur 620 logements existants tout en ajoutant 44 nouveaux logements grâce à des surélévations en structure légère. Ces nouveaux logements sont conçus selon les normes RE2020 (millésime 2031) et intègrent des matériaux biosourcés de niveau 3. Les logements réhabilités obtiennent le label BBC Rénovation 2024, garantissant une performance énergétique optimisée. En 2024, deux réunions ont été organisées avec vingt locataires ambassadeurs sur les 1200 locataires de cette résidence, pour coconstruire avec les équipes, les futurs aménagements extérieurs.



LE HAVRE

## UN SOUFFLE DE RENOUVEAU SUR LES TRÉFILERIES

Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), un vaste programme de réhabilitation des logements est venu compléter la première opération de résidentialisation. Après une transformation en profondeur du quartier et de son image, c'est l'amélioration du confort des locataires et des logements de la résidence qui a été visée. Un des axes majeurs de ce projet a été l'amélioration de la performance énergétique des logements afin de mieux maîtriser la facture énergétique des habitants.



BAYEUX

## L'ANCIEN EHPAD DEVENU RÉSIDENCE

Bayeux, quatrième ville du Calvados avec plus de 13 000 habitants, bénéficie d'un important vivier économique. En effet, on y dénombre environ 550 entreprises.

Dans ce contexte de croissance, nous avons construit 90 logements collectifs en lieu et place de l'ancien EHPAD désaffecté du centre hospitalier Aunay-Bayeux, redonnant ainsi une nouvelle vie au site. 19 logements permettent d'accueillir des séniors et/ou personnes à mobilité réduite. Notons que 3F Normandie participe au développement du tissu économique local puisque les entreprises ayant œuvré sur ce chantier sont normandes.



LE HAVRE/ ROUEN

## SOUTENIR L'INSERTION PROFESSIONNELLE

Nous avons étendu notre partenariat avec l'association Inter'aide emploi sur le secteur havrais. Cette association est spécialisée dans la mise à disposition de personnel auprès des bailleurs sociaux sur les métiers d'Employé d'Immeuble et de propreté. Nous avons accueilli trois alternants en 2024 : deux à Rouen et un au Havre. Toura Doumbouya, a suivi une formation d'un an sur les Hauts-de-Rouen « J'ai découvert à quel point le métier de gardien était vaste. Cela ne se résume pas à faire le ménage, il y a beaucoup « d'humain », il faut savoir gérer les émotions, rendre service. » explique celui qui vient d'intégrer les équipes de 3F Normandie en qualité de Gardien sur le secteur de Saint-Valéry-en-Caux.

# PRÉPARER ET ANTICIPER DEMAIN



**Fabrice Le Saché,**  
président du groupe 3F

## 3F RESTE LE PREMIER CONTRIBUTEUR DU GROUPE ACTION LOGEMENT

Dans un contexte difficile, marqué par l'instabilité politique et géopolitique (avec d'importantes conséquences sur notre économie), 3F reste en 2024, pour la troisième année consécutive, le premier contributeur du Groupe Action Logement. En 2024, nous avons en effet obtenu 10 777 agréments, livré près de 8 000 logements et mis en chantier près de 11 000 autres.

Ainsi, le patrimoine à l'échelle nationale s'établit à 311 086 logements dont 167 749 en Île-de-France. Tout au long de l'année, le lien emploi-logement est resté au centre de nos priorités : 65,3 % de nos attributions ont concerné des salariés ; 1 404 logements intermédiaires ont été livrés et plus de 4 000 mis en chantier.

Acteur majeur du logement, nous agissons aux côtés des maires bâtisseurs pour répondre aux besoins de leurs habitants et soutenir les dynamiques économiques de leur territoire, avec pour seule ligne directrice : le beau. Au-delà de la dimension esthétique, cette notion renvoie à la qualité des matériaux de construction choisis, au confort de vie et à la prise en compte des usages de nos locataires pour leur proposer un habitat abordable, résilient et adapté à leur mode de vie.

Pour y parvenir, nous avons investi, en 2024, 2,2 milliards d'euros dans l'entretien, la réhabilitation et la construction de logements, mais pas seulement. Nous avons également lancé un conseil scientifique pour nous accompagner dans cette recherche constante de qualité. Composée d'experts 3F, d'administrateurs, de représentants de la société civile et d'architectes, cette instance doit nous aider à challenger et à enrichir notre politique architecturale et de développement durable. Ses travaux constitueront de précieux fils directeurs pour l'élaboration de la maîtrise d'ouvrage 3F de demain, durable et de qualité, tant en construction qu'en réhabilitation.

## ÊTRE EN PHASE AVEC LES NOUVELLES ATTENTES DE NOS LOCATAIRES

Alors que la France connaît une crise majeure du logement, nous avons poursuivi, en 2024, notre fort engagement en matière de construction et de réhabilitation de nos résidences.

Une trajectoire que nous comptons maintenir en 2025 dans le respect des trois grands axes fixés par notre projet d'entreprise 3F 2030. Opérateur global, 3F accompagne les collectivités pour répondre à leurs enjeux en matière de logement, de réaménagement urbain ou encore de développement (comme en Normandie, pour loger les salariés du chantier des deux futurs EPR2 de Penly), tout en gardant à l'esprit la double responsabilité qui lui incombe vis-à-vis de l'environnement et surtout de ses locataires.

Ainsi, en 2024, 20 résidences sont venues compléter notre patrimoine estampillé « 3F Climat ». Ce label interne est la traduction concrète de notre volonté de repenser la fabrique de la ville à l'aide de matériaux biosourcés, de modes constructifs bas carbone et de services innovants.

2024 a également marqué le grand retour de notre Forum des associations de locataires, point de départ d'un processus de concertation en vue de réfléchir ensemble à la refonte de nos engagements de service. L'enjeu pour nous est d'être en phase avec les nouvelles attentes de nos locataires. Le lancement de notre politique senior en 2024 en est la première illustration. À travers son déploiement, qui se poursuivra en 2025, nous souhaitons favoriser le maintien à domicile de nos aînés dans les meilleures conditions. Et ainsi apporter une première réponse à l'une des évolutions sociétales majeures des prochaines années : le vieillissement de la population française.

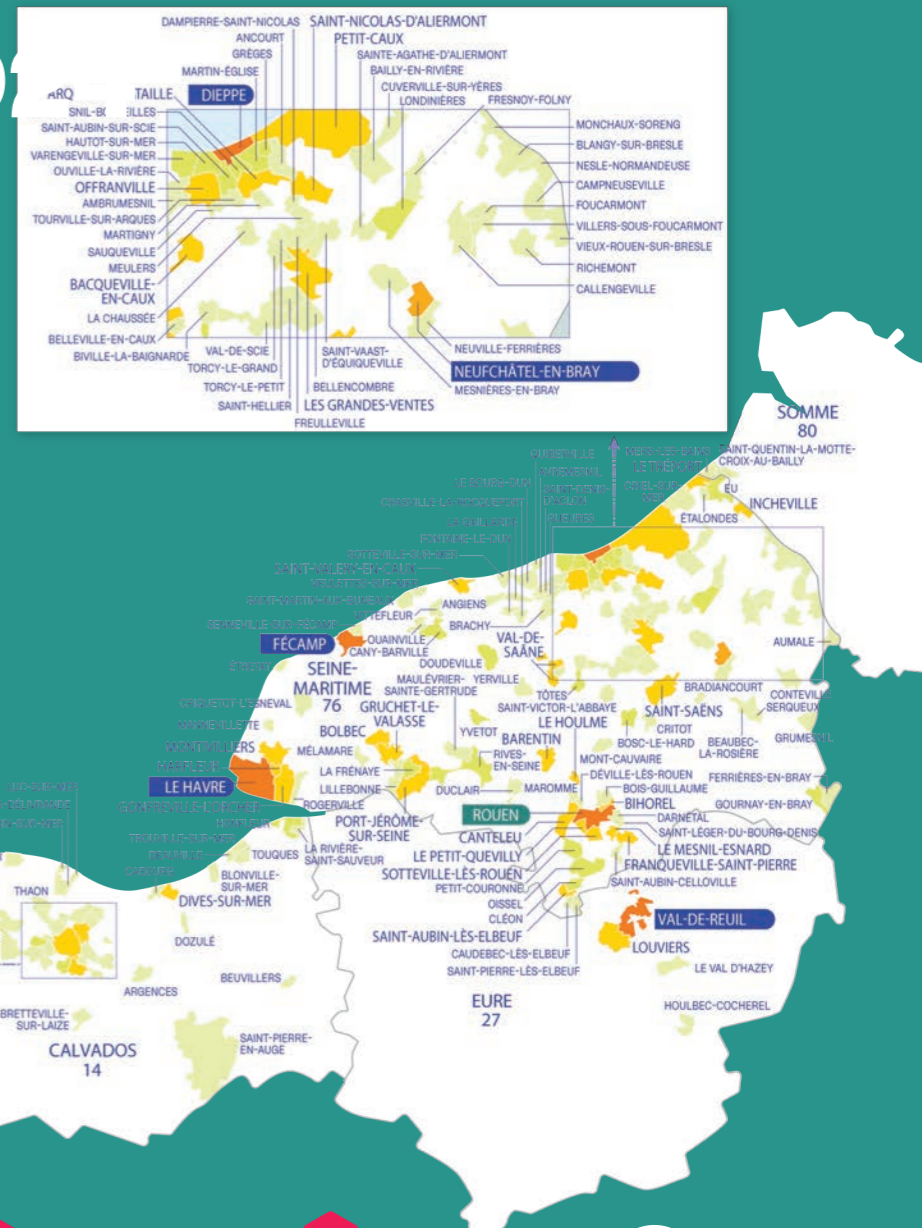


**Valérie Fournier,**  
directrice générale  
du groupe 3F

# 3F EN 2024

- Immobilière 3F
- 3F Seine-et-Marne
- 3F Grand Est
- 3F Normandie
- 3F Sud-Ouest
- 3F Occitanie
- 3F Nord-Pas de Calais
- Immobilier Rhône-Alpes
- 3F Centre-Val de Loire
- Immobilier Aménageur

3F Résidence  
Patrimoine au 1<sup>er</sup> janvier 2025



**311 086**  
logements, foyers et  
commerces



**731 000**  
personnes logées



**4 831**  
collaborateurs



**7 895**  
logements livrés



**24 935**  
logements attribués  
dont 65 % aux salariés  
d'entreprises privées



**4 067**  
logements réhabilités dont  
94 % de réhabilitations  
thermiques



**977**  
logements vendus



**10 983**  
logements mis en chantier

Chiffres au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

# TEMPS FORTS 2024

## Engagé pour le beau, 3F lance son comité scientifique

Au-delà de l'urgence écologique qui nous impose collectivement de transformer l'acte de construire, nous sommes porteurs d'une exigence esthétique qui vient renforcer la qualité de vie des habitants et l'attractivité des territoires. Pour challenger et enrichir notre politique architecturale et de développement durable, nous avons créé en 2024 un comité scientifique réunissant des experts 3F, des architectes-urbanistes et des membres renommés de la société civile.



## De la gestion en stock à la gestion en flux

L'année 2024 a vu le déploiement de la gestion en flux des droits de réservation des logements locatifs sociaux. Plus souple et plus fluide, ce nouveau fonctionnement nous aide à mieux répondre aux attentes des collectivités et aux besoins des habitants. La signature, en 2023 et 2024, de conventions avec les réservataires a été l'occasion d'échanges riches et transparents entre les équipes de 3F et les collectivités sur les enjeux du logement dans les territoires.

## Une « Tournée des régions » au cœur des territoires

En décembre 2024, Fabrice Le Saché, président du groupe 3F, s'est rendu dans les Hauts-de-France où il a notamment inauguré un béguinage construit par 3F Notre Logis à Halluin. Cette visite s'inscrivait dans une « Tournée des régions » à la rencontre des équipes 3F, des élus locaux, des partenaires économiques et des représentants locaux du Medef. Entamée en 2023, elle se poursuit en 2025 et a permis de valoriser des projets phares en matière d'innovation et de durabilité d'Immobilier Atlantic Aménagement, ou l'aménagement d'un écoquartier par 3F Occitanie.



## Bâtitisseur durable, un rendez-vous et un engagement

Le 17 décembre 2024, notre événement Bâtitisseur durable a réuni des représentants et des élus des territoires, des professionnels de la construction, des architectes, des promoteurs et des étudiants autour de l'acte de bâtir aujourd'hui. Cette journée, placée sous le signe de l'intelligence collective, avait pour objectif de faire émerger des idées et des actions concrètes face aux enjeux du logement dans un contexte de réchauffement climatique. À partir de réalisations 3F, les participants ont échangé autour de ce que signifie « bâtir durable » tout en répondant aux attentes et aux usages des habitants et des territoires.



## Une politique senior à la mesure d'un enjeu de société

D'ici 2050, la proportion de locataires de plus de 75 ans au sein de notre parc augmentera de 71% par rapport à 2022. Comment aider ces seniors à bien vieillir chez eux ? C'est l'ambition de notre politique senior, lancée en 2024. Portée par l'ensemble de nos sociétés et agences franciliennes, elle s'articule autour de trois axes : une relation client personnalisée et différenciante, une offre d'habitat diversifiée et abordable et de nouveaux services adaptés à tous les besoins.



## Nos métiers en mouvement

Nos équipes ont mené en 2024 des réflexions collectives et prospectives sur leur métier et leurs pratiques. La direction de la promotion résidentielle a réuni sa communauté et ses partenaires pour une journée dédiée aux solutions résidentielles, avec pour sujet phare la maîtrise d'ouvrage au service du client. Quant à la cinquième rencontre des experts 3F, organisée par la direction habitat et transitions urbaines, elle a porté sur l'adaptation du patrimoine au changement climatique.





**Direction de la publication :** Cédric Lefebvre

**Conception éditoriale et rédaction :** Agence Bastille

**Conception graphique et réalisation :** Agence Bastille

**Crédits photos :** Thomas Roulland, Pascal Diologent,  
Les Informations dieppoises, On va semer, Ville de Bolbec,  
Margot Bonmartel Communication, Agence Buzz,  
Architecte Gilles Maruitte, Drones Smart Images, Jessy Bunel  
Photographie, communication 3F, Julien Crégut, Stéphanie Têtu,  
Brigitte Bouillot, Maxime Bessières.

**Impression :** IC4

**Dépôt légal :** juin 2025