



# DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA- FINANCIÈRE 2024



Groupe ActionLogement

# UNE ADRESSE POUR CHACUN, UN AVENIR POUR TOUS

2

DANS UN ENVIRONNEMENT COMPLEXE ET INCERTAIN, EN SE DOTANT D'UNE RAISON D'ÊTRE, LE GROUPE 3F PERMET AUX 12 ESH QUI LE COMPOSENT DE SE PROJETER DANS L'AVENIR AVEC UN CAP CLAIR ET PARTAGÉ.



## Une boussole dans un monde en mouvement

Pour beaucoup, avoir une adresse est de plus en plus un facteur de stabilité essentiel qui permet de sortir de l'invisibilité, de se projeter, d'envisager l'avenir plus sereinement.

Au regard des transitions et des transformations en cours, nous avons souhaité, en formalisant notre raison d'être, nous doter d'une boussole pour guider notre action et notre trajectoire. Fruit de 18 mois de travail collectif, cette raison d'être a été dévoilée en 2023.

S'appuyant sur notre mission historique d'utilité sociale et républicaine, elle fixe un cap collectif pour les années à venir. Elle nous anime et nous engage.

Lorsque nous logeons des personnes, nous ne leur proposons pas seulement un toit mais aussi une adresse. Une adresse, c'est un logement bien sûr mais c'est surtout une base physique, solide, ancrée dans un territoire, à partir de laquelle une vie peut se construire.

C'est un besoin de première nécessité pour vivre une vie épanouie au cours de laquelle chacun peut déployer ses potentiels. Une adresse participe donc d'une identité et d'un avenir. Un avenir individuel mais qui, pour exister, doit prendre en compte notre avenir commun : celui de notre planète et du monde vivant sous toutes ses formes, menacés par le dérèglement climatique.

## Des convictions, des engagements, des actes

### Une adresse pour chacun, signifie pour nous :

- Garantir le droit à un habitat abordable et de qualité, protecteur et durable, qu'il soit neuf ou rénové.
- Déployer des actions de proximité pour susciter le sentiment d'appartenance à un quartier, une ville, un territoire.
- Améliorer sans cesse notre qualité de service pour faciliter le quotidien de tous (clients, réservataires, élus, ...) et ainsi contribuer au bien-vivre chez soi et avec les autres.

### Un avenir pour tous, implique pour nous :

- Contribuer à un aménagement durable et harmonieux du territoire et au maintien de la cohésion sociale.
- Consolider par nos actions le lien entre emploi et logement en nous plaçant au service du logement des salariés, fidèle à notre affiliation au Groupe Action Logement.
- Partager nos savoir-faire techniques, urbains, sociaux et participer aux grands débats nationaux autour de l'habitat et de la transition écologique.

# 3F 2030, UN PROJET D'ENTREPRISE AMBITIEUX

3

AU SERVICE DE LA RAISON D'ÊTRE DU GROUPE, LE PROJET D'ENTREPRISE 3F 2030 DESSINE UNE VISION STRATÉGIQUE QUI CONJUGUE DÉVELOPPEMENT, RESPONSABILITÉ ET ENGAGEMENT.

## Un cadre exigeant et inspirant, pour guider l'action quotidienne



### Opérateur global

Pour le groupe 3F, tous les métiers du logement social sont au service des habitants, tout au long de la vie : de l'aménagement à la construction et à la réhabilitation, de la gestion locative à l'accession sociale et de l'accompagnement social à l'innovation architecturale.



### Proximité territoriale

Le groupe apporte ses compétences au plus près des besoins des territoires et de leurs habitants, pour construire avec les élus et avec ses partenaires les meilleures réponses aux enjeux locaux.



### Responsabilité écologique

Face aux enjeux climatiques, le groupe innove dans tous ses métiers, en anticipant les contraintes réglementaires, pour réduire son impact environnemental.

## Deux programmes "leviers" et conditions du succès

### Se transformer ensemble

Dans un monde qui change, comment faire évoluer processus et métiers à travers la concertation avec tous les collaborateurs ?

- en atteignant ensemble les objectifs de 3F 2030,
- en gagnant encore en efficacité,
- en mobilisant, en motivant et en répondant aux attentes des collaborateurs.

### Fragilité et climat

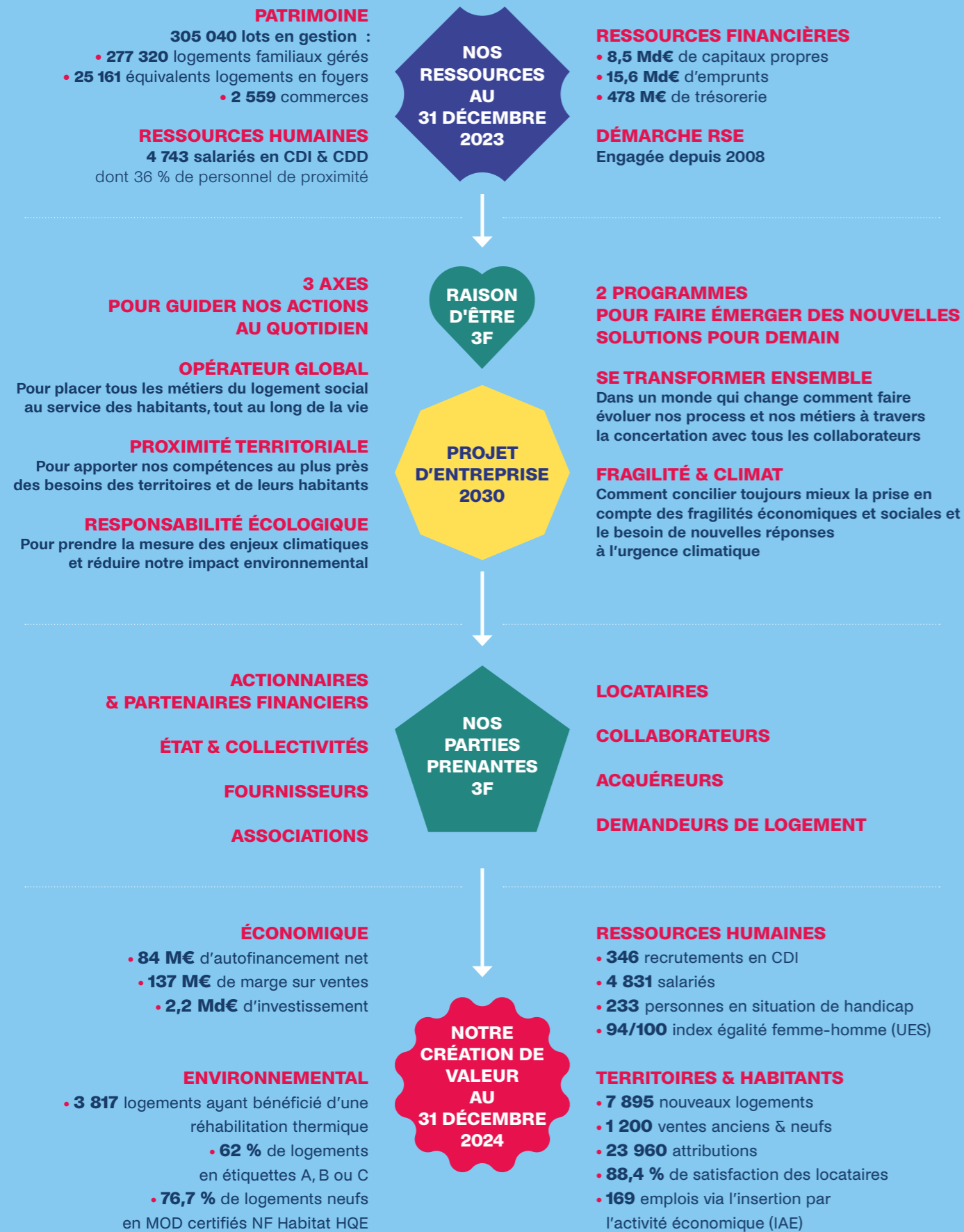
Comment concilier toujours mieux la prise en compte des fragilités économiques et sociales, et le besoin de nouvelles réponses à l'urgence climatique ?

- en refusant d'opposer urgence sociale et urgence climatique pour s'assurer que les plus fragiles ne sont pas exclus de la transition écologique,
- en apportant des idées neuves pour favoriser l'éclosion de nouveaux modèles.

## Des valeurs qui nous rassemblent et guident notre action

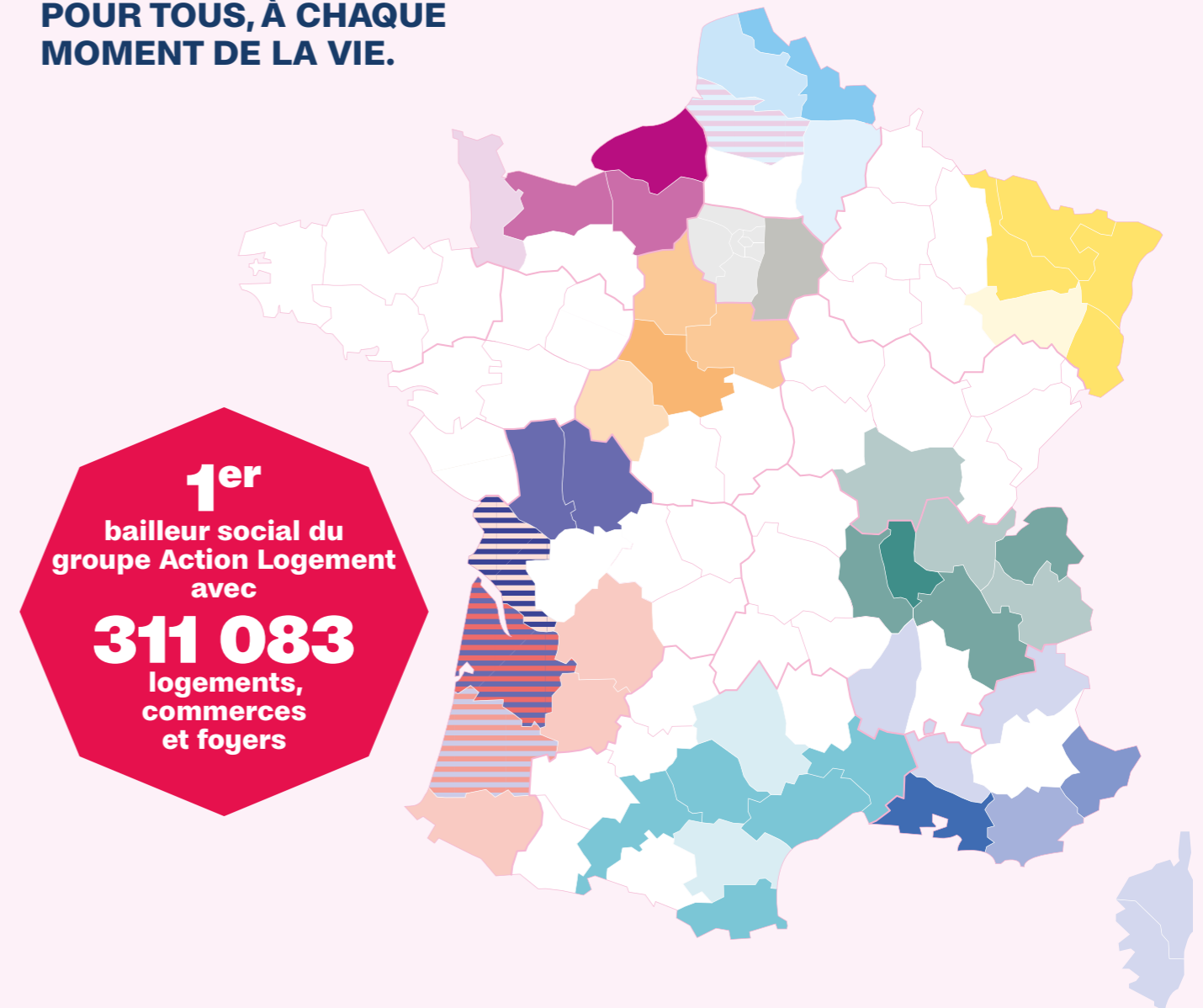
Chez 3F, nos valeurs façonnent notre engagement au quotidien. **Le dialogue** nous rapproche des habitants et collaborateurs, favorisant une relation basée sur l'écoute et l'échange. **La durabilité** oriente nos choix vers des solutions respectueuses de l'environnement. **La confiance** est le socle de nos relations avec les territoires et nos équipes. Enfin, **l'audace** nous pousse à innover et à imaginer l'habitat de demain.

# MODÈLE D'AFFAIRES 3F



# CARTOGRAPHIE

**3F AFFIRME SA DIFFÉRENCE DANS SA CAPACITÉ A ÊTRE TOUT À LA FOIS, UN ACTEUR NATIONAL ET LOCAL DU LOGEMENT DURABLE POUR TOUS, À CHAQUE MOMENT DE LA VIE.**



## 12 SOCIÉTÉS ESH RÉPARTIES SUR LE TERRITOIRE NATIONAL

- Immobilière 3F
- 3F Sud
- 3F Centre Val de Loire
- 3F Seine-et-Marne
- 3F Occitanie
- 3F Immobilière Atlantic-Aménagement
- 3F Grand Est
- 3F Notre Logis
- 3F Clairsienne
- 3F Normandie
- 3F Immobilière Rhône-Alpes
- 3F Résidences

# DÉMARCHE RSE DU GROUPE 3F

6

## UNE DÉMARCHE D'AMÉLIORATION CONTINUE

### NOTRE ORGANISATION

- Le **service RSE**, chargé de la coordination des actions et données RSE.
- La **direction de l'architecture et du développement durable**, qui promeut et accompagne la politique de construction durable.
- La **direction de l'immobilier durable**, qui pilote la politique d'éradication du patrimoine énergivore et définit les politiques d'entretien et maintenance du patrimoine.
- Le **département de cohésion et d'innovation sociale**, qui mène des projets thématiques et territorialisés en appui et aux côtés des équipes de gestion et des équipes de maîtrise d'ouvrage.
- La **direction des ressources humaines**, chargée d'établir et de piloter les politiques sociales du groupe.

### NOS COMITÉS

Des comités spécifiques viennent compléter le comité de direction et le comité exécutif :

- **Comité groupe** : réunit la direction générale et les directeurs des ESH du groupe.
- **Comité francilien** : réunit la direction générale et les directeurs des agences franciliennes.
- **Comités métiers** : réunit un réseau de salariés groupe par expertise, dont le comité achats et comité gestion locative.
- En 2022, le premier **comité territorial** a été créé à Dieppe avec les élus locaux, des représentants des locataires et des administrateurs.

### NOS DÉMARCHES

- L'**analyse des risques et des enjeux matériels de l'entreprise** (cf. Note méthodologique en Annexes).
- Les **cahiers des charges construction neuve et réhabilitation** qui fixent, entre autres, des préconisations en matière environnementale.
- Les **politiques techniques** sous les angles de la réglementation (obligations techniques et juridiques), la stratégie et les spécificités locales.
- La **charte chantier à faibles nuisances**.
- Les **engagements qualité** portant sur la gestion locative et la maintenance technique.
- La **charte d'attributions**.
- La **charte achats responsables**.
- La **charte des ventes**.

En 2024, nous avons mené un exercice test de taxonomie sur nos douze sociétés, piloté par Action Logement Immobilier. Cette initiative nous a permis d'évaluer notre maturité dans la gestion des données et l'application des exigences réglementaires de durabilité.

## UNE APPROCHE INNOVANTE

### NOS PARTENARIATS

**Avec des acteurs externes innovants, des structures de recherche ou des associations qui prennent part à la ville de demain.**

Cette démarche permet d'engager des projets de co-construction et de bénéficier d'expérimentations pouvant être généralisées, notamment :

- **Observatoire de l'immobilier durable (OID)**.
- **Association des compagnons bâtisseurs** : développer des projets avec les habitants pour la gestion et l'aménagement des logements.
- **Entreprises engagées pour la nature avec l'Office français de la biodiversité** : protéger, valoriser et restaurer la biodiversité.
- **CDC biodiversité** dans le cadre de leur programme Nature 2050.
- **Fédération nationale solidarité femmes (Fnsf)** : dispositif d'accompagnement spécialisé et professionnel pour les femmes victimes de violences.
- **Ecole d'urbanisme de Paris**.
- **Ecoles nationales d'architecture** de Paris La Villette et de Versailles.

### NOS PRÊTS À IMPACT

Deux prêts à impacts signés en 2022 par Immobilière 3F auprès de la Caisse d'épargne Ile-de-France, l'un à impact social, l'autre à impact environnemental, souscrits sur 15 ans.

En 2024, pour la 3<sup>e</sup> année consécutive, les bonifications réalisées ont été versées en intégralité aux associations bénéficiaires, Rev'elles et Fourmis vertes, concrétisant la réussite d'immobilière 3F sur les deux objectifs qu'elle s'était fixée.

# NOTRE RSE EN ACTION

7

## EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE

### P10 S'ENGAGER ET AGIR POUR LA TRANSITION CLIMATIQUE

Bilan carbone, performance DPE du parc

### P12 ENERGIE & CLIMAT - OFFRE NOUVELLE

Démarche 3F Climat, conception bas carbone, certifications et labels, transformation d'usage

### P14 FOCUS BÂTISSEUR DURABLE

Construire ensemble l'habitat de demain

### P16 ENERGIE & CLIMAT - PATRIMOINE

Réhabilitations, efficacité énergétique, sobriété

### P18 PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ

Plan volontaire EEN, gestion du patrimoine végétal, développement des compétences

### P20 RESSOURCES & ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Matériaux biosourcés et géosourcés, construction hors-site, réemploi

## SOCIÉTAL

### P26 COHÉSION ET MIXITÉ DES QUARTIERS ET DES TERRITOIRES

Aménagement urbain, offre diversifiée, accès au logement pour tous

### P30 FOCUS LA GESTION DE FLUX

Renforcer la relation de proximité avec les collectivités

### P32 ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES TOUT AU LONG DE LEUR PARCOURS

Parcours résidentiels, accès à la propriété, publics fragiles, jeunes et seniors

### P36 FOCUS POLITIQUE SÉNIOR

bien vieillir chez soi

### P38 QUALITÉ DE SERVICE AUX LOCATAIRES

Dispositifs qualité, réseau de proximité, écoute client

## SOCIAL & GOUVERNANCE

### P42 QUALITÉ DE VIE & CONDITIONS DE TRAVAIL

Sécurité des collaborateurs, mode de travail hybride, qualité de vie

### P44 FOCUS L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES SALARIÉS

Accompagner et soutenir nos collaborateurs

### P46 EMPLOYABILITÉ & FORMATION

Politique formation, mobilité interne, évolution des métiers

### P48 DIVERSITÉ & ÉQUITÉ

Egalité professionnelle, handicap, insertion professionnelle

### P50 ACHATS & GOUVERNANCE RESPONSABLES

## ANNEXES

### P54

Note méthodologie de reporting des informations RSE, Enjeux et risques et matrice de matérialité

### P60

Rapport de l'organisme tiers indépendant, sur la déclaration consolidée de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion



# EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE

S'ENGAGER ET AGIR  
POUR LA TRANSITION CLIMATIQUE ..... **P10**

ENJEU 1  
ENERGIE & CLIMAT - OFFRE NOUVELLE ..... **P12**

FOCUS  
BÂTISSEUR DURABLE ..... **P14**

ENJEU 2  
ENERGIE & CLIMAT - PATRIMOINE ..... **P16**

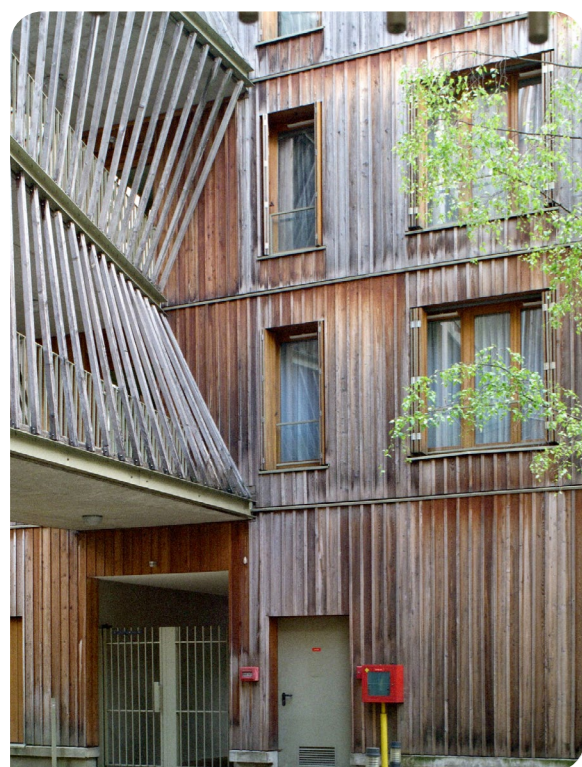
ENJEU 3  
PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ ..... **P18**

ENJEU 4  
RESSOURCES & ECONOMIE CIRCULAIRE ..... **P20**

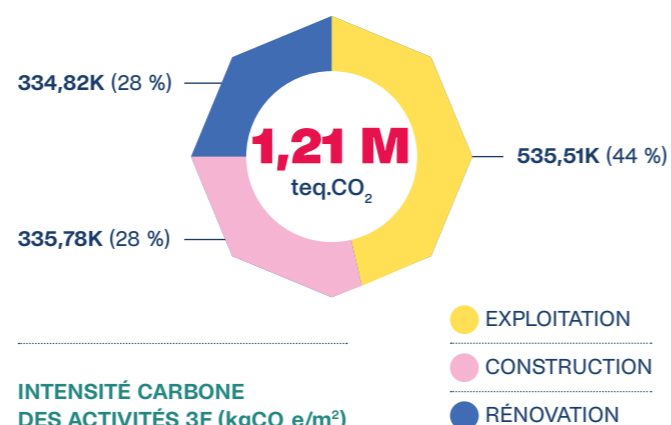
# S'ENGAGER ET AGIR POUR LA TRANSITION CLIMATIQUE

## NOS 3 BOUSSOLES :

### 1/ le bilan carbone de nos activités immobilières



RÉPARTITION DES ÉMISSIONS PAR ACTIVITÉS DU GROUPE 3F (en tonnes équivalent CO<sub>2</sub>, données 2022).



INTENSITÉ CARBONE DES ACTIVITÉS 3F (kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>)



L'empreinte carbone totale des activités immobilières de 3F s'élève à 1,21 MtCO<sub>2</sub> (données 2022), soit 0,2% du bilan carbone de la France\*.

Les émissions dites « d'exploitation » sont majoritairement liées aux consommations d'énergie (gaz, bois, électricité) dans les parties communes et privatives du parc existant. Les émissions dites « de maîtrise d'ouvrage » englobent les émissions liées aux opérations de rénovation et aux opérations de construction. Elles traduisent majoritairement les émissions liées aux produits, matériaux et équipements employés lors de ces opérations.

Pour 3F, le poids des émissions de maîtrise d'ouvrage (construction & rénovation) est majoritaire.

L'intensité carbone d'une activité traduit le volume d'émissions générées par l'activité ramené à la surface (en m<sup>2</sup>) de l'activité concernée.

Pour 3F, l'activité construction a l'impact le plus fort, comparé à l'activité rénovation ou aux émissions liées à l'exploitation du parc existant.

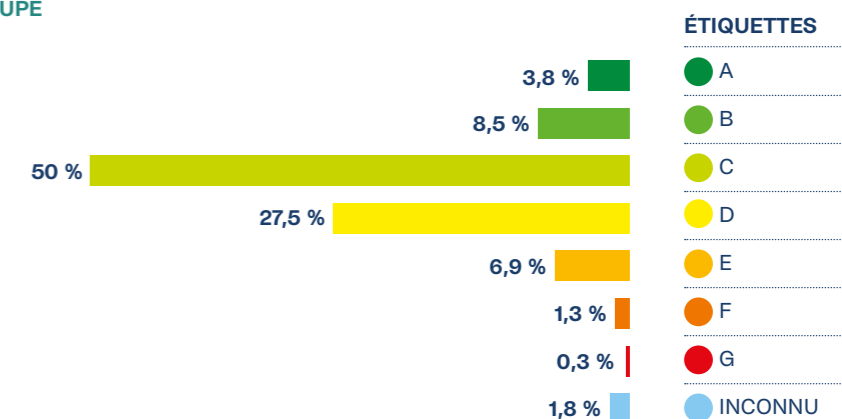
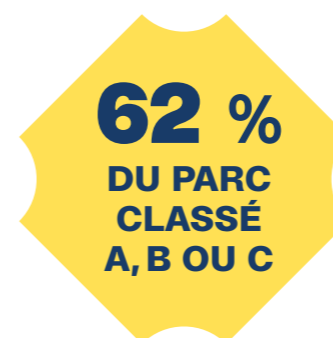
Ces répartitions mettent en lumière nos enjeux majeurs et guident nos actions pour réduire notre impact environnemental :

- **GÉNÉRALISER LA CONCEPTION BAS CARBONE** par un usage décarboné de la matière et contribuer au renouvellement circulaire du parc.
- **ATTEINDRE UN HAUT NIVEAU DE PERFORMANCE** sur l'ensemble du parc et réduire notre dépendance aux énergies fossiles.
- **PRÉSERVER ET RESTAURER** la biodiversité.
- **PRÉSERVER** les ressources et développer les pratiques d'économie circulaire.

\* Source EcoAct

### 2/ la cartographie de nos DPE

RÉPARTITION DES LOGEMENTS DU GROUPE PAR ÉTIQUETTES DPE



Toutes les sociétés 3F ont poursuivi leur campagne de mise à jour des DPE avec deux objectifs principaux : renouveler les diagnostics arrivant à échéance en 2024 et améliorer la cartographie du parc afin d'optimiser les stratégies d'interventions techniques, notamment en ciblant le traitement des passoires thermiques (étiquettes E, F et G).

A ce jour, 76,6 % du parc est couvert par un nouveau DPE, marquant une progression significative de 30 points par rapport à 2023.

Compte tenu du volume de diagnostics à actualiser, cette campagne s'étale sur plusieurs années, rendant la cartographie du parc évolutive au fur et à mesure des

mises à jour effectives des DPE.

La cartographie provisoire du parc présentée ci-dessus repose sur deux réglementations de calcul des DPE. Au 31 décembre 2024, elle révèle un parc globalement performant, avec 88% des logements classés en étiquettes A, B, C ou D.

Le traitement des passoires thermiques, qui concernent 8,3 % des logements à l'échelle de 3F, reste un axe prioritaire de la politique de réhabilitation du groupe. En 2024, plus de 3 130 logements encore classés E, F ou G ont été mis en chantier pour des travaux visant à améliorer leur performance énergétique, au bénéfice des locataires et du climat.

### 3/ L'analyse des risques du parc aux aléas climatiques :

Face au défi du changement climatique, nous analysons les risques d'exposition et de vulnérabilité du parc aux aléas climatiques. Cette démarche, lancée sur le périmètre francilien à l'aide de l'outil R4RE, nous permettra d'identifier les efforts nécessaires et de prioriser les actions à mener pour déployer des solutions d'adaptation. 3F a d'ailleurs organisé un séminaire dédié à l'adaptation au changement climatique, un enjeu majeur pour nos activités et nos partenaires financiers. Cet événement, réunissant experts techniques, financiers et référents RSE, a permis d'approfondir les problématiques liées aux bâtiments et de fédérer la communauté technique autour de solutions concrètes.

#### FOCUS « DIDACTIQUE » !

L'ANALYSE DES RISQUES PHYSIQUES POUR UN BAILLEUR SOCIAL REPOSE SUR DEUX NOTIONS CLÉS :

- **L'EXPOSITION :** mesure la probabilité qu'un bâtiment soit affecté par un aléa naturel (inondation, canicule, tempête...). Elle dépend de la localisation du bien (zone inondable, littoral, milieu urbain sujet aux îlots de chaleur, etc.).
  - **LA VULNÉRABILITÉ :** évalue la capacité d'un bâtiment à résister aux aléas. Elle varie selon l'ancienneté, les matériaux de construction et la présence d'aménagements adaptés (ex. isolation thermique, surélévation des installations électriques en zone inondable).  
Un bâtiment peut être exposé mais peu vulnérable (ex. construit sur pilotis) ou peu exposé mais très vulnérable (ex. immeuble ancien mal isolé face aux canicules).
- Cette analyse permet au bailleur d'anticiper les impacts et d'adapter son parc immobilier via rénovations, plans d'urgence et stratégies d'adaptation.

# ENJEU 1

## ENERGIE & CLIMAT

### OFFRE NOUVELLE

13

#### LE CONTEXTE

Décarboner la construction est pour nous un axe prioritaire de travail. Nous avons identifié plusieurs leviers efficaces de décarbonation de notre offre nouvelle : des constructions neuves vertueuses sur le plan environnemental, des opérations de transformation d'usage et d'acquisition-amélioration, l'anticipation des seuils de la réglementation environnementale RE 2020 ou encore un travail sur le vecteur énergétique.

#### NOS ACTIONS

##### **Nous visons une maîtrise d'ouvrage ambitieuse et innovante**

En complément d'un cahier des charges déjà exigeant en matière de performance environnementale, nous avons engagé une transformation ambitieuse de notre approche de l'habitat en Île-de-France avec la démarche 3F Climat, plaçant l'habitant et le climat au centre de la conception de l'habitat. Cette approche repose sur un socle de fondamentaux – qualité d'usage (référentiel Girometti-Leclercq), confort d'été, modularité des logements, réemploi et respect de la biodiversité – et s'articule autour de trois axes d'innovation : décarboner l'habitat, anticiper le changement climatique et accueillir les nouveaux modes de vie.

3F Climat a permis d'expérimenter de nouvelles approches, dont les enseignements enrichiront progressivement notre cahier des charges. Concrètement, une vingtaine d'opérations estampillées 3F Climat ont été livrées cette année, principalement en Île-de-France, ainsi que quelques-unes par 3F Résidences et 3F Normandie.

Plus largement, le cahier des charges neuf de 3F intègre systématiquement la recherche de la certification NF Habitat HQE ou équivalent (BEE+ ou Promotelec). Trois sociétés du groupe se distinguent par leur engagement dans cette démarche : Immobilière 3F et 3F Seine-et-Marne, en maturité 3, ainsi que Clairsienne, en maturité 2.

##### **Nous limitons l'impact carbone de nos projets de construction**

Nous avons choisi le choix d'anticiper les exigences de la RE 2020 en renforçant progressivement nos ambitions environnementales. Ainsi, une partie de notre production atteint déjà les seuils 2025, voire ceux de 2028 et 2031 de la réglementation, poursuivant la dynamique engagée dès 2017 avec l'expérimentation du label E+C-. Cette année marque une étape importante avec nos premières livraisons de logements respectant le seuil 2025, notamment à Bobigny (93) et Vineuil (41).

Cette anticipation se reflète aussi par les 7 % de nos logements lancés cette année, visant le seuil 2031 de la RE 2020, un objectif ambitieux.

##### **Nous construisons la "ville sur la ville"**

Nous développons activement la transformation d'usage et la surélévation de bâtiments existants, une approche qui permet d'adapter des structures aux nouveaux besoins tout en préservant le tissu urbain, limitant la construction et revitalisant des quartiers en redonnant vie à des espaces sous-utilisés.

Cette démarche concerne principalement la reconversion de bureaux vacants. Une étude menée en 2024 sur cinq projets de transformation de bureaux en logements (TBL) confirme d'ailleurs son impact environnemental positif, avec une réduction des émissions carbone de 35 à 38 % par rapport à une construction neuve.

Parmi les exemples de changements d'usage, on peut citer l'acquisition cette année par 3F Sud de l'ancien commissariat du 5<sup>e</sup> arrondissement de Marseille, qui sera transformé en un ensemble mixte comprenant des logements familiaux, des logements pour jeunes actifs cédés à 3F Résidences, une crèche et des commerces. De même, l'école d'infirmière de Corbeil-Essonnes (91) va prochainement être reconvertie en logements, dont des studios destinés au personnel hospitalier à proximité.

##### **Nous investissons dans des sources d'énergie bas carbone**

Pour accélérer la décarbonation du vecteur énergétique dans la construction, nous avons élaboré une grille d'aide à la décision, basée sur l'analyse de résidences récemment livrées. Pour y répondre, nous privilégions les solutions d'énergies renouvelables ou non carbonées, tout en renforçant la conception bioclimatique des bâtiments. En 2024, plus de 1 000 nouveaux logements, soit 59 % des logements neufs livrés en MOD, intègrent au moins un équipement d'énergie renouvelable, contre 44 % en 2023.

##### **Nous intégrons les évolutions climatiques dès la conception**

Nous intégrons le confort d'été dans nos constructions neuves en adoptant des choix architecturaux et techniques qui optimisent la ventilation naturelle et l'isolation thermique.

Nous nous sommes appuyés, entre autres, sur des travaux de recherche visant à évaluer la résilience des bâtiments face aux futures vagues de chaleur induites par le changement climatique.

#### NOS RÉSULTATS



**335 700**

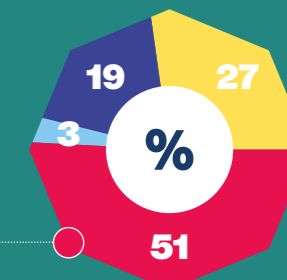
tonnes d'éq. CO2 émis par l'activité de construction soit 28 % du poids carbone total du groupe



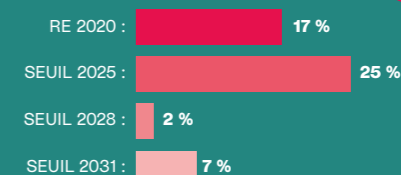
**76,7 %**

logements certifiés en NF Habitat HQE ou équivalent parmi les logements livrés en maîtrise d'ouvrage directe, soit une baisse de 5 points par rapport à 2023

#### RÉPARTITION DES LOGEMENTS MIS EN CHANTIER EN MOD SELON LES RÉGLEMENTATIONS



#### DÉTAIL RE 2020



#### FAITS MARQUANTS



##### **PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE 100% BOIS**

Val-de-Reuil (27)  
3F Normandie

3F Normandie a reçu le prix « Coup de cœur » du Jury des « Trophées de la Sobriété BPCE / Fédération des ESH ». L'opération de 105 logements de La Chênaie à Val-de-Reuil se distingue par son approche éco-efficace, intégrant l'analyse du cycle de vie du bâtiment. La construction en bois, principalement réalisée hors-site, optimise les performances énergétiques, dépassant les seuils 2031 de la RE2020, et atteint le niveau 3 de biosourcé. La chaufferie 100 % bois complète cet engagement en matière de durabilité.



##### **ÉQUERRE D'ARGENT POUR L'ÎLOT POREUX**

Bagneux (92)  
Immobilière 3F

Au cœur de la ZAC Victor Hugo à Bagneux, la résidence de l'Îlot Poreux, conçue par Tolila + Gilliland, comprend 76 logements sociaux, un local associatif et un jardin partagé. Le projet met l'accent sur le vivre-ensemble, grâce à des espaces partagés qui favorisent les échanges entre voisins. Les bâtiments, organisés en trois plots, intègrent des paliers extérieurs à chaque étage. La façade en maxi-briques s'harmonise avec l'architecture faubourienne. La variété des logements, allant des duplex aux maisons de ville, offre de multiples configurations. Ce projet a remporté le prix L'Équerre d'Argent 2024 dans la catégorie « habitat ».



##### **TROPHÉE REV3 DU BÂTIMENT DURABLE**

Wervicq-Sud (59)  
3F Notre logis

3F Notre Logis a été doublement récompensée lors des Trophées rev3 du bâtiment durable, organisés par le CD2E. La résidence Georges Bizet, située à Wervicq-Sud (59), a été primée dans la catégorie « Construction Logement ». Ce projet, implanté en cœur d'îlot sur le site d'une ancienne école communale, comprend 7 logements collectifs traversants en ossature bois, dont le bois provient des Hauts-de-France et est certifié PEFC, et également équipé des panneaux solaires. Le second trophée a été attribué à la réhabilitation de la résidence à Halluin (59).



# BÂTISSEUR DURABLE

## CONSTRUIRE ENSEMBLE L'HABITAT DE DEMAIN

BÂTISSEUR DURABLE. LOIN D'ÊTRE UN OXYMORE, CETTE EXPRESSION TRADUIT PARFAITEMENT LA RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE ET SOCIALE QUE 3F PORTE ENVERS SES LOCATAIRES, SES PARTENAIRES ET LA SOCIÉTÉ DANS SON ENSEMBLE. JOUR APRÈS JOUR, NOS ÉQUIPES SE MOBILISENT POUR RELEVER LE DÉFI DE LA MAÎTRISE DES RESSOURCES, DE L'EFFICIENCE ÉNERGÉTIQUE, DE L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE TOUT EN PLAÇANT L'HABITANT AU CŒUR DE LEUR ACTIVITÉ.

Chaque jour, notre engagement de Bâtitseur durable nous incite à nous remettre en question pour concevoir l'habitat de demain. Un habitat de qualité, confortable, esthétique et surtout adapté aux usages de nos locataires. Être Bâtitseur durable, c'est aussi expérimenter de nouveaux matériaux (biosourcés, béton bas carbone), installer des équipements responsables (récupération des eaux de pluie, raccordement aux réseaux urbains de chauffage), soutenir le développement de filières responsables (réemploi, hors site) ... Tout cela bien sûr main dans la main avec nos partenaires, les collectivités et en concertation avec les habitants.



### LE COMITÉ SCIENTIFIQUE 3F

En 2024, 3F a franchi une nouvelle étape dans sa démarche architecturale en lançant un comité scientifique. Sa mission est de challenger et d'enrichir la politique architecturale de 3F en repensant la fabrique du logement face aux enjeux sociaux et environnementaux.

Pour sa première année, le comité a défini deux priorités majeures : intégrer l'art dans l'architecture et soutenir une nouvelle génération d'architectes à travers la création d'une pépinière de jeunes talents.



**LUCA DE FRANCESCHI**  
Directeur de l'architecture et du développement durable

“ Nous sommes aujourd'hui confrontés à de nombreuses contraintes : coût des matières premières, difficultés d'approvisionnement, réglementations environnementales... Nous avons choisi d'en faire un levier d'innovations pour renouveler notre approche de l'habitat sans pour autant sacrifier la qualité et l'esthétisme de nos logements. Cela nécessite de poser un regard critique et constructif sur nos process et sur nos projets. C'est tout l'enjeu de notre comité scientifique qui réunit des experts 3F, des architectes et des représentants de la société civile. ”



“Seul on va plus vite, ensemble on va plus loin”.

Ce proverbe africain résume parfaitement le concept d'intelligence collective, au cœur de notre engagement de Bâtitseur durable. Lancé en 2024, le comité scientifique 3F illustre parfaitement ce parti-pris. Ce comité a accompagné l'organisation et l'animation de l'évènement « 3F Bâtitseur Durable » organisé le 19 décembre dernier à Paris et réunissant à l'échelle du groupe 3F l'ensemble des acteurs de notre écosystème afin de réfléchir ensemble sur les enjeux à construire ensemble d'habitat de demain.



### TRANSFORMER L'EXISTANT POUR CONSTRUIRE LA VILLE

Dès 2016, 3F s'est intéressé au changement d'usage des bâtiments et à ses multiples bénéfices : réduction des émissions de carbone, diminution des déchets, et nuisances de chantier limitées pour les riverains. Aujourd'hui, notre patrimoine compte près de 1500 logements issus de la reconversion de bureaux en logements. Et ce n'est qu'un début ! À Fontenay-sous-Bois, par exemple, nous transformons l'immeuble de bureaux « Niemeyer I », dessiné par le célèbre architecte Oscar Niemeyer, en un programme mixte de logements et de commerces. Livraison prévue en 2027.



### FILIÈRES LOCALES ET MAÎTRISE D'OUVRAGE DURABLE

Conscients du poids carbone de nos activités, nous sommes constamment à la recherche de solutions durables, en alternative aux modes et matériaux de construction traditionnels.

C'est pourquoi nous soutenons le développement de filières locales telles que la paille en Normandie ou le chanvre en Seine-et-Marne. A l'échelle nationale, 3F s'engage pour le développement de la filière hors-site depuis 2020. Préfabriqués en usine, les modules hors-site se prêtent parfaitement à l'utilisation de matériaux locaux, biosourcés et dont l'utilisation n'est pas adaptée sur un chantier en plein air. Ce mode constructif constitue ainsi un formidable levier de développement pour les filières locales de matériaux biosourcés.



### BÂTIR, UN ACTE COLLECTIF ET PARTICIPATIF ?

Comment faire émerger des projets d'habitat qui répondent aux attentes des habitants et à leurs usages tout en s'intégrant dans leur quartier et leur environnement ? Si elle n'est pas toujours évidente à mettre en place, la concertation est une des principales réponses à cette question.

À Margency (95) par exemple, la mairie a organisé 38 réunions de quartier avec un double objectif : recueillir la vision des habitants au sujet de la redynamisation du centre-bourg et favoriser leur adhésion au projet de développement de logements sociaux dans la commune. Les résultats de cette grande enquête ont servi de base à la réflexion de 3F pour rendre compatible la production de logements sociaux avec l'esprit » de Margency défini par ses habitants.

# ENJEU 2

## ENERGIE & CLIMAT

### PATRIMOINE

17

#### LE CONTEXTE

L'efficacité énergétique et la sobriété du parc existant restent des enjeux essentiels pour un bailleur. Selon l'USH\*, près de 1,8 million de logements sociaux classés E, F et G doivent être rénovés d'ici 2034 sous peine d'être interdits à la location. Pour faire face à ce défi, les bailleurs doivent, à partir de la mesure de la performance environnementale de leur parc, améliorer l'efficacité des bâtiments et procéder à des rénovations énergétiques. Ils intègrent désormais dans leurs projets de réhabilitation l'impact carbone.

#### NOS ACTIONS

##### Nous améliorons l'efficacité énergétique de notre parc

En 2024, nous poursuivons notre engagement en matière de réhabilitation à un rythme soutenu sur l'ensemble du territoire, affirmant ainsi notre volonté de répondre aux exigences de la loi Climat et Résilience. Plus de 5 950 logements bénéficient d'une réhabilitation thermique (soit une diminution de 9 % par rapport à 2023), dont plus de 3 130 logements classés E, F ou G avant les travaux.

Nous traitons les passoires thermiques dans le cadre de réhabilitations globales à l'échelle du bâtiment, ou par des interventions spécifiques au niveau des logements, réalisées lorsqu'ils sont libérés avant leur relocation.

Un exemple marquant de notre démarche est la réhabilitation ambitieuse d'Halluin (59), où nous avons recours à la méthode EnergieSprong pour réaliser une rénovation énergétique zéro émission. Ce projet a d'ailleurs remporté le trophée REv3 dans la catégorie « rénovation logements ».

Immobilière Atlantic Aménagement, seule de nos filiales à être certifiée ISO 50001, démontre ainsi son engagement à réduire son impact climatique, préserver les ressources et améliorer ses performances grâce à une gestion optimisée de l'énergie.

##### Nous prenons en compte l'impact carbone dans tout nouveau projet de réhabilitation en Ile-de-France

En ligne avec les ambitions de notre stratégie bas carbone, nous étudions systématiquement dans le cadre de nos projets de réhabilitation : la décarbonation du vecteur énergétique, le recours à des matériaux biosourcés et la recherche du niveau label BBC Rénovation. Sur les sites en déconstruction, nous réalisons des diagnostics ressources pour favoriser le réemploi de matériaux (PEMD).

##### Nous agissons pour la sobriété de notre parc

Dans notre patrimoine équipé d'un chauffage collectif, nous appliquons une température de consigne de 19°C et un réduit de nuit, à l'exception des bâtiments énergivores

(étiquettes F et G). Nous avons également raccourci la période de chauffe en fonction des conditions météorologiques.

Pour les logements avec chauffages électriques individuels, nous avons déployé des boîtiers permettant aux locataires de contrôler leur chauffage à distance, contribuant ainsi à l'effort collectif de sobriété par l'effacement électrique. 3F Seine-et-Marne, Clairsienne, 3F Normanvie, 3F Sud et 3F Centre Val de Loire ont déjà adopté les solutions Tiko ou Voltalis sur certains logements. En 2024, 3F Grand Est et 3F Notre Logis ont également intégré Voltalis dans une partie de leur patrimoine.

Concernant les ballons électriques d'eau chaude sanitaire, 3F Normanvie, 3F Grand Est, 3F Notre Logis, Immobilière Rhône-Alpes, 3F Seine-et-Marne et Immobilière 3F ont déployé la solution Elax, qui optimise la consommation énergétique en fonction de l'utilisation. En 2024, cette solution sera étendue à l'ensemble des filiales, couvrant ainsi 25 % du parc de ballons. Elle permet aux locataires de réduire leur consommation électrique et de sécuriser la température de l'eau chaude.

##### Nous accompagnons nos locataires et nos équipes

Pour limiter l'impact de la hausse des charges, nous menons quatre actions clés : étalement des charges, écogestes, solidarité et proximité.

Conscients que la mauvaise utilisation des équipements peut augmenter la consommation énergétique de 50 %, nous avons décidé, avec l'Ademe, d'accompagner nos habitants dans l'usage des équipements après réhabilitation thermique. Dans le cadre d'une expérimentation sur deux résidences parisiennes, la coopérative Kaléido'Scop offre un suivi personnalisé aux locataires. Grâce à l'information et à la formation, nos habitants sont pleinement impliqués dans les économies d'énergie. Ce projet, bien plus qu'une réhabilitation, place les résidents au cœur de la transition énergétique.

Nous soutenons également le déploiement de la mobilité électrique dans nos résidences. Nous avons conclu un partenariat en Ile-de-France avec Enedis pour développer des infrastructures collectives de recharge pour véhicules électriques (IRVE) dans nos résidences.

#### NOS RÉSULTATS



**535 510**

tonnes d'éq. CO2 émis par l'activité d'exploitation soit 44 % des émissions totales



**334 820**

tonnes d'éq. CO2 émis par l'activité de rénovation soit 44 % des émissions totales



**5 951**

logements en cours de réhabilitation thermique dont 53 % portant sur E, F et G

#### RÉPARTITION DES RÉHABILITATIONS LIVRÉES

**2024**

250	2 399	1 418
-----	-------	-------

**2023**

1 135	2 341	1 619
-------	-------	-------

**2022**

1 760	2 577	2 577
-------	-------	-------

- NON THERMIQUES
- THERMIQUES HORS E, F OU G
- THERMIQUES E, F OU G

#### FAITS MARQUANTS



##### CITÉ MINIÈRE RÉHABILITÉE

Saint-Benoit-de-Carmaux (81)  
3F Occitanie

Construite entre 1919 et 1932 par la Société des Mines de Carmaux, la cité-jardin de Fontgrande constitue un exemple remarquable de cité ouvrière. 3F Occitanie y a réalisé d'importants travaux de réhabilitation thermique et de restructuration de logements vacants : restructuration des pièces humides, reprise de l'installation électrique, menuiseries, chauffage, isolation intérieure et ravalement des façades ont permis de faire passer l'étiquette DPE de ces logements de F et G avant travaux à C après rénovation



##### PEAU NEUVE REHASKEEN®

Garges-Lès-Gonesse (95)  
Immobilière 3F

Immobilière 3F a entrepris la réhabilitation de l'immeuble du quartier « Dame Blanche Nord » à Garges-lès-Gonesse. Cette rénovation innovante intègre des façades préfabriquées Rehaskeen, alliant performance et respect environnemental. La préfabrication garantit qualité et rapidité d'installation, réduisant les nuisances pour les locataires. La phase 4 du projet reflète notre engagement à conjuguer innovation et durabilité, conformément aux objectifs du programme ANRU.



##### CONFORT D'ÉTÉ ET COOL ROOF

Saint-Jean-de-la-Ruelle (45) 3F  
Centre Val de Loire

3F Centre-Val de Loire a déployé un revêtement Cool Roof sur une résidence de Saint-Jean-de-la-Ruelle. Cette solution innovante vise à améliorer le confort thermique des logements tout en réduisant la consommation énergétique liée à la climatisation. Le Cool Roof est une alternative économique aux systèmes d'isolation traditionnels, contribuant à un environnement intérieur plus frais pendant les périodes chaudes. Cette technologie de toiture réfléchissante réduit l'absorption de chaleur et améliore le confort d'été.

# ENJEU 3

## PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ

19

### LE CONTEXTE

Constructeur et gestionnaire de patrimoine, 3F adopte une approche intégrée des enjeux liés à la biodiversité pour répondre aux attentes croissantes des locataires, des collectivités locales et des pouvoirs publics. Adhérent depuis 2019 au programme national Entreprises Engagées pour la Nature, nous avons souscrit un plan d'actions volontaires dont l'application nous a permis d'obtenir le niveau de reconnaissance confirmé en 2023. Cet engagement se traduit par des résultats concrets, fruits d'une politique d'aménagement et de gestion des espaces verts qui vise à préserver la biodiversité.

### NOS ACTIONS

#### Nous développons les compétences de nos collaborateurs

Depuis 2022, nous formons nos équipes de maîtrise d'ouvrage à la prise en compte des enjeux liés à la biodiversité et à l'artificialisation des sols.

Nous mobilisons l'expertise des 75 maîtres d'œuvre en paysage et en écologie référencés sur tout le territoire au cas par cas, pour réaliser des diagnostics et inventaires avant travaux, instruire des dossiers relatifs aux espèces protégées ou à la Loi sur l'eau et obtenir des labels et certifications dédiés.

Nous calculons le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) avant et après projet pour toutes les opérations de construction neuve en Ile-de-France, avec la volonté de l'étendre aux opérations de réhabilitation.

#### Nous intégrons la biodiversité au cœur de nos projets

Fidèles à notre démarche d'innovation et d'amélioration continue, nous avons expérimenté plusieurs approches ambitieuses dans le cadre de 3F Climat, dont la capitalisation nous permet aujourd'hui d'envisager un déploiement à plus grande échelle.

L'année 2024 marque une étape majeure avec la concrétisation de projets engagés de longue date, notamment l'obtention de la certification Effinature pour 32 logements à Montreuil (93). Par ailleurs, 42 résidences livrées cette année intègrent divers aménagements écologiques, illustrant notre engagement qui va bien au-delà des seules certifications.

Forts de ces expériences, nous généralisons désormais le recours aux solutions fondées sur la nature dans notre cahier des charges pour les constructions neuves. Depuis 2024, chaque opération intègre systématiquement un aménagement favorisant la biodiversité, qu'il s'agisse de prairies fleuries, de bassins plantés ou de toitures végétalisées. Pour anticiper les coûts associés, nous avons développé un catalogue de prix dédié aux aménagements écologiques.

Notre politique technique groupe « Espaces verts & Biodiversité » encourage l'utilisation de palettes végétales indigènes, ainsi que l'installation de dispositifs de compostage et de récupération d'eau de pluie. En complément, notre charte des achats responsables et notre cadre de mémoire technique intègrent des critères précis en faveur de la biodiversité.

Enfin, notre charte de chantier à faibles nuisances nous permet de maîtriser l'impact environnemental de nos opérations et de garantir des interventions respectueuses des écosystèmes.

#### Nous adoptons une gestion écologique du patrimoine végétal

En complément de l'application du zéro phyto, nous avons élargi cette exigence à l'entretien des toitures terrasses en Ile-de-France. Afin de préserver le pouvoir d'achat des locataires, nous avons mis en place, à coût constant, de nouvelles pratiques de gestion respectueuses de l'environnement : paillage des massifs, taille raisonnée et valorisation des déchets verts sur site. L'écopâturage est également déployé sur 27 sites gérés par 3F Normandie, Immobilière 3F, 3F Notre Logis et 3F Sud, renforçant ainsi notre engagement en faveur de la biodiversité. Pour accompagner ces évolutions, nous impliquons les locataires à travers des dispositifs de concertation, notamment des votes flash et des enquêtes de satisfaction.

#### Nous préservons le patrimoine arboré

Nous réalisons un inventaire du patrimoine arboré en Ile-de-France, incluant l'identification des arbres remarquables et la définition de périmètres de protection des boisements. La gestion de nos espaces arborés intègre des clauses environnementales visant à préserver la faune et à valoriser le bois issu des abattages. Un programme de replantation garantit le remplacement des arbres abattus pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité, assurant ainsi le maintien du couvert végétal.

#### Nous mettons en place des projets d'agriculture urbaine

Nous soutenons l'agriculture urbaine à travers la création et l'animation de jardins partagés, notamment grâce à l'appel à projets « Faites bouger votre quartier » porté par Immobilière 3F. Ces initiatives permettent également la mise en place de composteurs collectifs dans certaines résidences. Aujourd'hui, plus d'une centaine de jardins partagés sont en activité, dont un quart au sein de 3F Grand Est, Clairsienne, 3F Sud, 3F Notre Logis, 3F Normandie, 3F Occitanie et Immobilière Rhône-Alpes. Nous avons aussi installé neuf ruchers pédagogiques, dont le miel est offert aux locataires, et nous poursuivons notre engagement avec la mini-ferme pédagogique de Ramatuelle (83). Nous avons en 2024 mis en place une première ferme urbaine de production sur le site du Fort de l'Est à Saint-Denis (93) pour enrichir nos actions en faveur de la nature en ville.

#### Nous renforçons notre politique partenariale

En 2024, cinq sites en Ile-de-France ont renouvelé leur adhésion au programme Jardins de Noé, à Longjumeau (91), Courbevoie et Rueil-Malmaison (92), ainsi qu'à Fresnes et au Plessis-Trévise (94). Aux côtés de la résidence de Montreuil (93), une dizaine de sites mettent en œuvre les bonnes pratiques de la charte, dans le cadre du partenariat noué avec l'association Noé depuis 2019. Depuis 2016, nous contribuons également au financement du programme Nature 2050, qui œuvre à la restauration des écosystèmes sur le territoire français. Enfin, après avoir été partenaires de Natureparif, nous avons réintégré en 2022 le comité des partenaires de l'Agence régionale de la biodiversité Ile-de-France, affirmant ainsi notre engagement à préserver et renforcer la biodiversité à l'échelle régionale.

### NOS RÉSULTATS



18

résidences avec une reconnaissance en biodiversité (Jardins de Noé, Effinature, EcoQuartier)



23 %

des résidences livrées en MOD avec un aménagement écologique



60 ha

de terrains naturels, agricoles et forestiers restaurés en France depuis 2016 dans le cadre du programme Nature 2050

### FAITS MARQUANTS



#### FORÊT COMESTIBLE ET FERME URBAINE Saint-Denis (93) Immobilière 3F

Dans le cadre des 48h de l'agriculture urbaine, Plaine Commune a inauguré le parc du Glacis, un espace de 6 500 m<sup>2</sup> dédié à la nature en plein cœur de Saint-Denis. Ce parc urbain, dont les travaux réalisés par Immobilière 3F se sont achevés en 2024, comprend une forêt comestible aux essences variées et aux arbustes à baies, ainsi qu'une ferme de production de graines et de paniers de légumes solidaires « Plaine Terre ». Depuis l'aménagement de l'espace jusqu'aux arbres plantés, tout a été réfléchi collectivement avec la ville, l'établissement public territorial et les associations gestionnaires : Engrainage et La Sauge.

#### JARDIN PARTAGÉ INTER-BAILLEURS

Hérouville-Saint-Clair (14)  
3F Normandie

3F Normandie s'est associée à trois autres bailleurs locaux pour initier un projet de jardin partagé inter bailleurs dans le quartier du Val à Hérouville-Saint-Clair. Mis en place en collaboration avec l'entreprise spécialisée « On va semer » et en concertation avec les habitants, ce projet a mobilisé une quarantaine de résidents ainsi que la Mairie. L'objectif principal est de renforcer les liens sociaux et de promouvoir l'autoproduction alimentaire locale. Les participants s'engagent dans des activités telles que le compostage collectif et la culture de fruits et légumes, favorisant ainsi les circuits courts et contribuant à la lutte contre le gaspillage alimentaire. De plus, ces actions sensibilisent les habitants aux écogestes, encourageant des pratiques respectueuses de l'environnement.



# ENJEU 4

## RESSOURCES & ECONOMIE CIRCULAIRE

21

### LE CONTEXTE

Le secteur du bâtiment est responsable chaque année de l'extraction de 100 millions de tonnes de matériaux, en très grande partie sur son territoire national, générant des impacts négatifs liés notamment à l'exploitation des carrières. Le secteur produit également 70 millions de tonnes de déchets générant un coût et une complexité de traitement très importants pour la société.

Dans ce contexte, les bailleurs sociaux se tournent de plus en plus vers l'économie circulaire, une approche qui repose sur la réduction, la réutilisation, le recyclage et la valorisation des ressources pour minimiser les déchets et préserver les matières premières. En favorisant la réutilisation des matériaux, l'éco-conception et la mise en place de processus de rénovation durables, elle offre des solutions innovantes pour la conception, la construction et la gestion des logements sociaux.

### NOS ACTIONS

#### Nous privilégions un usage frugal des matières premières

Pour une approche économe en ressources naturelles, nous investissons dans la réutilisation et la mutation de bâtiments existants, levier indispensable pour pallier la raréfaction des matières premières.

Nous utilisons également la technique des systèmes poteau-poutre (moins consommateurs de matières premières) plutôt que le béton banché et nous travaillons sur la compacité des bâtiments, en développant une approche plus efficace de l'espace disponible et plus sobre en matériaux. Ces nouvelles approches constructives sont principalement dues à l'entrée en vigueur de la RE 2020.

#### Nous utilisons des matériaux décarbonés ou qui stockent le carbone durant la vie de l'ouvrage

Que ce soit pour des projets de construction neuve ou de réhabilitation, nous privilégions l'utilisation de matériaux écologiques et durables. Nous faisons appel à la filière bois et à des matériaux biosourcés tels que la laine de bois, le béton de chanvre et la paille. Nous intégrons également du béton ultra bas-carbone et expérimentons différentes solutions innovantes, comme le béton de chanvre utilisé dans les pavillons livrés à La Rochette (77) en collaboration avec Wall Up, une entreprise spécialisée de Seine-et-Marne. De plus, des projets comme ceux de La Celle-Saint-Cloud (78) et de Saint-Maur-des-Fossés (94) témoignent de l'utilisation de diverses technologies de béton ultra bas-carbone.

Pour certains projets, nous optons également pour des matériaux géosourcés, tels que la pierre de taille ou la terre crue.

#### Nous soutenons le développement d'une filière d'avenir : la construction hors-site

La "construction hors-site" est une méthode écoresponsable qui consiste à préfabriquer en usine ou en atelier certains éléments d'un bâtiment, puis à les assembler directement sur le chantier. Conscients de l'importance de cette approche, nous souhaitons pleinement nous engager dans le développement de cette filière.

3F et ses partenaires ont signé une charte qui définit des objectifs communs pour l'ensemble des acteurs impliqués. Les signataires prennent plusieurs engagements, notamment favoriser la diversité des matériaux et la sobriété des solutions constructives, améliorer les conditions de travail sur les chantiers en réduisant les nuisances et en optimisant les conditions de la main-d'œuvre, et contribuer à l'émergence d'une filière d'excellence en France. Ils s'engagent également à atteindre, d'ici 2031, au moins 50 % de leurs programmes immobiliers neufs en maîtrise d'ouvrage sous la forme de construction hors-site.

En complément de cette charte, un référentiel a été mis en place pour définir précisément ce qui relève de la construction "hors-site". Par ailleurs, l'association Filière hors-site France a été créée pour élargir cette initiative au-delà de la seule maîtrise d'ouvrage et pour fédérer tous les acteurs, publics et privés, de la construction et de la réhabilitation, y compris aménageurs, bailleurs, architectes, industriels et bureaux d'études techniques. Des projets marquants, tels que l'extension d'un ancien hôpital à Corbeil-Essonnes (91) avec des façades à ossature bois préfabriquées ou une opération entièrement en bois à Val-de-Reuil (27), illustrent les applications concrètes de cette méthode.

#### Nous intégrons les principes d'économie circulaire dans nos process

Nous allouons 1 % du montant du marché à l'approvisionnement en matériaux issus du réemploi pour toutes les opérations neuves maîtrise d'ouvrage directe (MOD) cette exigence fait désormais partie intégrante du cahier des charges et s'applique donc à toutes les opérations neuves. Cette mesure est un levier clé pour soutenir le développement des filières locales. De plus, la démarche de réemploi s'adapte en fonction de la typologie des projets, avec un indicateur spécifique pour les transformations de bureaux en logements et un autre pour les acquisitions-améliorations.

Sur les démolitions et rénovations en Ile-de-France, nous systématisons l'obligation de recyclage des menuiseries en PVC, ceci se traduit opérationnellement dans notre charte chantier à faibles nuisances et dans le CCAP\* de nos marchés de travaux, et permet de collecter puis dissocier les déchets de PVC ainsi que le verre en vue de leur recyclage. À Étampes, nous lançons une première expérimentation de recyclage conjointe du PVC et du verre en collaboration avec Saint-Gobain.

Les restructurations lourdes, type transformation de bureaux en logements, font l'objet d'une démarche spécifique permettant de valoriser largement les matériaux souvent qualitatifs issus des immeubles de bureaux curés. Le chantier du Passage Saint-Pierre-Amelot, mené par Immobilière 3F dans le 11<sup>e</sup> arrondissement de Paris, a débuté avec des opérations de curage visant à préparer le site pour les futures constructions. Cette phase a permis la revalorisation de matériaux, notamment des planchers en béton issus de l'existant. Ces planchers ont été découpés sur place et transformés en dalles utilisées pour créer des cheminements

extérieurs, illustrant ainsi une approche d'économie circulaire et de réutilisation des matériaux sur le site.

Dans le cadre de l'opération de réhabilitation de Paris 3, un partenariat innovant a été établi entre Immobilière 3F, le cuisiniste Schmidt et l'atelier de menuiserie ARES (SIAE). Cette collaboration a permis de concevoir des cuisines de réemploi, alliant durabilité et esthétique. Les meubles ont été soigneusement retravaillés par l'atelier ARES, spécialisé dans la rénovation de mobilier, offrant ainsi une seconde vie à des éléments de cuisine tout en réduisant l'empreinte écologique du projet.

#### Nous contribuons activement à la transformation des pratiques du secteur

Dans la mesure du possible, nous nous efforçons d'exploiter les diagnostics PEMD (Produits, Équipements, Matériaux et Déchets) et de maximiser le réemploi entre bailleurs. Cela nous permet d'intégrer de nouveaux projets et de jouer à la fois le rôle de "producteur" et de "récepteur" de matériaux réemployés.

Notre adhésion à Pirée a permis de rendre visibles les gisements de matériaux disponibles chez 3F. Cela a ouvert la possibilité de réutiliser des matériaux de façade issus d'une réhabilitation 3F sur un chantier de construction neuve 3F, et nous sommes actuellement en train d'étudier la faisabilité technique et économique de ce projet.

Récemment, nous avons lancé un appel d'offres pour la dépose, le réemploi et le recyclage du mobilier et des équipements de plusieurs sites parisiens d'Immobilière 3F et 3F Résidences, soulignant ainsi notre engagement en faveur du développement durable.

\* Cahier des Clauses Administratives et Particulières

### NOS RÉSULTATS



opérations livrées avec le label Biosourcé (1 % des opérations livrées, 207 lgts)



de constructions en hors-Site agréées, chiffre stable

# ENJEU 4

## RESSOURCES & ECONOMIE CIRCULAIRE

### FAITS MARQUANTS



#### LA PAILLE : ABONDANTE, BIOSOURCÉE ET LOCALE

Meung-sur-Loire (45)  
3F Centre Val de Loire

Le projet de 36 logements à Meung-sur-Loire, dont 18 bénéficient d'une isolation en botte de paille, incarne une démarche innovante et durable dans le secteur de la construction. En anticipant les futures réglementations environnementales (2028-2031), il privilégie des matériaux locaux et biosourcés, tels que le bois et la paille. Grâce à l'implication d'entreprises régionales et à l'adoption de techniques de préfabrication hors-site, ce programme participe au développement d'une filière locale tout en garantissant une construction rapide et de qualité. Situé sur une ancienne friche industrielle, il s'inscrit également dans une démarche de sobriété foncière.



#### DÉMOLITIONS ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Aussillon (81) et Mazamet (81)  
3F Occitanie

Dans le cadre du PIV démolition mis en place par Action Logement, 3F Occitanie a enclenché en 2023 la démolition de 292 logements dont 260 dans le Tarn à Aussillon (183) et à Mazamet (63).

Dans le cadre de cette opération, la société a engagé une démarche de récupération de matériels et matériaux sur ces 2 chantiers. Ce sont ainsi 185 tonnes qui ont été répertoriées et pas moins d'une dizaine d'associations qui se sont manifestées pour leur récupération.

#### À PARIS, LE RÉEMPLOI À GRANDE ÉCHELLE

Paris 14°  
Immobilier 3F

Au cœur du 14° arrondissement de Paris, le chantier de réhabilitation de 636 logements mené par 3F illustre une démarche ambitieuse en faveur du réemploi des matériaux. Actuellement, les panneaux de façade sont soigneusement déposés et stockés pour être réutilisés. Sur les 3 000 m<sup>2</sup> récupérés, 500 m<sup>2</sup> seront déposés directement sur le site, tandis qu'environ 2 500 m<sup>2</sup> seront acheminés vers Corbeil-Essonnes (91) pour servir dans un autre projet de construction neuve et de changement d'usage. Ce choix de réemploi présente un impact environnemental significatif, permettant d'éviter l'émission de 41 tonnes de CO<sub>2</sub> et d'économiser 554 m<sup>3</sup> d'eau, par rapport à l'achat de nouveaux matériaux.

D'autres éléments du bâtiment bénéficient également de cette approche circulaire. Les garde-corps sont démontés, remis en état, puis réinstallés, tandis que plus de 80 % des déchets du chantier trouvent une seconde vie. Les fenêtres déposées et le bois de bardage en fin de cycle sont ainsi revalorisés, renforçant l'engagement du projet en faveur de la durabilité.



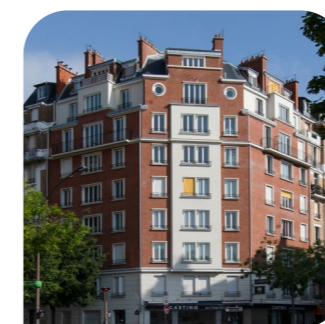
#### MATÉRIAUX GÉOCOURCÉS ET QUARTIER "ZÉRO STRESS"

Ormesson-sur-Marne (94)  
Immobilier 3F

La ministre du Logement, Valérie Létard, a visité notre chantier à Ormesson-sur-Marne (94), où nous construisons 32 logements sociaux au sein de la future ZAC des Cantoux. Ce projet, lauréat du programme « Engagés pour la qualité du logement de demain », incarne une approche exemplaire en matière d'architecture, d'environnement et de bien-être des habitants.

Pensé dans une démarche « zéro stress », le futur quartier met l'accent sur le confort thermique, acoustique et visuel, tout en favorisant la qualité des ambiances et la convivialité entre résidents. Presque tous les logements sont traversants et disposent d'un espace extérieur privatif. Une attention particulière a également été portée à la qualité de l'air intérieur, avec l'objectif d'obtenir le label intAIRieur.

L'engagement écologique est au cœur du projet. La façade sud est construite en pierre massive locale, offrant une excellente inertie thermique pour un confort optimal en été. La façade nord, en ossature bois et enduite à la chaux, garantit une isolation performante. Une large part de la construction a été réalisée en préfabrication hors-site, réduisant ainsi l'empreinte carbone du chantier.



#### UNE ISOLATION EN LIÈGE POUR UNE DES PLUS ANCIENNES RÉSIDENCES DE 3F

Paris 16°  
Immobilier 3F

A Paris 16°, la première résidence construite par Immobilier 3F en 1952 profite d'une réhabilitation thermique innovante avec une isolation en liège expansé biosourcé. Ce matériau 100 % naturel et renouvelable offre une excellente isolation thermique et acoustique, tout en étant résistant à l'humidité, aux insectes et au feu. Avec un bilan carbone négatif et une durée de vie de 50 ans, il garantit confort et performance, tout en préservant l'environnement !

#### DES CUISINES DE RÉEMPLOI POUR NOS LOCATAIRES

Paris 3°  
Immobilier 3F

Dans le cadre de l'opération de réhabilitation du 3, rue Charles François Dupuis à Paris 3°, un partenariat innovant a été établi entre Immobilier 3F, le cuisiniste Schmidt et l'atelier de menuiserie ARES (SIAE). Cette collaboration a permis de concevoir des cuisines de réemploi, alliant durabilité et esthétique. Les meubles ont été soigneusement retravaillés par l'atelier ARES, spécialisé dans la rénovation de mobilier, offrant ainsi une seconde vie à des éléments de cuisine tout en réduisant l'empreinte écologique du projet.





# SOCIÉTAL

ENJEU 5  
COHÉSION ET MIXITÉ  
DES QUARTIERS ET DES TERRITOIRES ..... **P26**

FOCUS  
LA GESTION DE FLUX ..... **P30**

ENJEU 6  
ACCOMPAGNER LES LOCATAIRES  
TOUT AU LONG DE LEUR PARCOURS ..... **P32**

FOCUS  
POLITIQUE SÉNIOR ..... **P36**

ENJEU 7  
QUALITÉ DE SERVICE AUX LOCATAIRES ..... **P38**

# ENJEU 5

## COHÉSION ET MIXITÉ DES QUARTIERS ET DES TERRITOIRES

### LE CONTEXTE

Partenaire naturel des collectivités et des élus, 3F s'engage à répondre aux défis sociétaux en mettant à disposition des solutions d'habitat de qualité, en location ou en accession sociale, à tous les ménages qui peinent à se loger dans les conditions de marché. Fier de notre ancrage local, nous contribuons avec nos parties prenantes à l'aménagement des territoires et apportons des réponses adaptées aux problématiques spécifiques de chaque territoire.

### NOS ACTIONS POUR LES TERRITOIRES

#### **Nous développons une offre nouvelle abordable et durable qui répond aux besoins de logements des territoires**

Les modèles familiaux évoluent, les modes de vie se diversifient et créent des attentes d'habitats de plus en plus différentes et individualisées. Pour y répondre, nous modulons notre offre en tenant compte du contexte démographique et socio-économique local.

Alors que l'immobilier neuf reste fragilisé par la hausse des coûts de construction et des taux d'emprunt élevés, nous jouons un rôle contracyclique en maintenant nos investissements et en soutenant l'emploi. Nous contribuons à la continuité du service public et à la mise à disposition de logements abordables.

Nous avons démontré notre capacité à produire sur l'ensemble du territoire national, au plus près des besoins, aussi bien en maîtrise d'ouvrage directe (MOD) qu'en soutien aux promoteurs (VEFA), notamment à travers l'appel à manifestation d'intérêt d'Action Logement. Comme en 2023, notre taux de croissance atteint 2 % de notre patrimoine, soit 7 900 nouveaux logements, portant notre parc à plus de 311 000 lots gérés, confortant ainsi notre position d'acteur majeur de l'habitat.

#### **Nous contribuons à l'aménagement et au renouvellement de la ville**

À travers nos diverses interventions dans les politiques de requalification urbaine – ANRU, PRU sans ANRU, copropriétés dégradées, projets d'aménagement et de revitalisation des centres urbains – nous consolidons notre savoir-faire urbain et notre expérience de la participation aux côtés des associations de locataires. Parmi les nombreuses opérations de renouvellement urbain menées par 3F, l'année 2024 marque une étape clé dans le projet de transformation du quartier des Fleurs de Grasse par 3F Sud, avec la signature du protocole d'intention avec la

ville et de la charte de relogement. Ce projet, qui s'étendra sur 10 ans, prévoit la démolition de 542 logements et la reconstruction de 729 logements sur un site élargi.

Nous nous appuyons sur d'autres dispositifs pour renforcer cette action :

- le plan initiative copropriétés PIC de l'Anah (Agence nationale de l'habitat) à travers l'acquisition et l'amélioration de plusieurs centaines de logements dans les copropriétés dégradées notamment,
- le plan d'investissement volontaire pour la démolition de logements sociaux en zone détendue, ou en ville labellisée Action cœur de ville (dispositif financier d'Action Logement) et pour la copropriété dégradée, aide financière en complément du PIC,
- le programme Action cœur de ville dans le cadre de la convention quinquennale d'Action Logement pour lutter contre la fracture territoriale et contribuer à la revitalisation des centres bourgs anciens.

#### **Nous animons la vie locale et les centralités urbaines**

Nous sommes devenus un acteur clé de la production urbaine, avec un patrimoine comprenant près de 2 560 commerces et locaux professionnels, qui participent à la création de quartiers dynamiques et d'une ville mixte et diverse, pour le plus grand bénéfice des habitants.

Nous menons également des initiatives d'urbanisme transitoire pour prévenir les risques d'occupation illicite et de dégradation, en occupant temporairement des biens vacants pour y implanter des projets à bénéfices sociaux et culturels, tels que des installations communautaires temporaires, jardins partagés et événements culturels visant à dynamiser la vie locale.

### NOS ACTIONS POUR LES HABITANTS

#### **Nous proposons une offre diversifiée en matière d'habitat**

Chaque client est différent. Pour y répondre, nous développons une offre diversifiée et accessible au plus grand nombre. En proposant une gamme étendue allant des logements très sociaux à intermédiaires voire non conventionnés, nous favorisons la mixité sociale et les parcours résidentiels positifs. Au-delà du logement familial, nous répondons également aux parcours singuliers à destination des publics fragiles, des seniors ou des jeunes avec une offre spécifique.

#### **Nous veillons à l'accès au logement pour tous**

Grâce à notre charte d'attribution, nous nous engageons à offrir une réponse globale aux territoires et à leurs habitants, en tenant compte de la pluralité des situations, des besoins et des attentes. Cette charte nous engage sur quatre missions :

- **répondre** aux situations d'urgence et aux demandes prioritaire,
- **favoriser** le parcours résidentiel de nos client,
- **encourager** la mixité sociale dans nos résidences,
- **développer et valoriser** le lien avec les territoires.

En 2024, ce sont près de 24 000 nouveaux ménages, personnes seules, familles et familles monoparentales, publics fragiles, ménages modestes, jeunes ou seniors qui ont été logés ou relogés par notre groupe. Dans un souci de clarté et de transparence envers les demandeurs de logements et nos autres parties prenantes, l'ensemble de nos sociétés a actualisé le règlement intérieur des CALEOL, qui fixe les modalités de fonctionnement des commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements.

Enfin nous mettons en place des baux glissants et associatifs, qui visent à favoriser l'accès et l'insertion durable dans le logement de certaines catégories de ménages en voie d'autonomie, grâce à une période transitoire de sous-location et d'accompagnement social.

#### **Nous renforçons le tissu des acteurs producteurs de solidarités**

Conscients des besoins et des attentes spécifiques des ménages dont les parcours de vie sont souvent marqués par des ruptures fréquentes, nous renforçons nos solutions d'accompagnement et de soutien aux ménages modestes en menant des actions conjointes et innovantes avec les acteurs et associations locaux.

En appui direct aux habitants, nous finançons et accompagnons des projets à vocation sociale ou environnementale, tel que le programme francilien Faites bouger votre quartier, actif depuis dix ans. Par ailleurs, nous multiplions les initiatives favorisant le vivre-ensemble, à travers des jardins partagés, des activités de maraîchage et des ateliers de sensibilisation à l'écologie.

Nous menons des actions sociales pour favoriser l'insertion et le retour à l'emploi. Nous développons notamment les chantiers jeunes, avec une attention particulière pour l'inclusion des filles, comme en témoigne notre chantier 100% jeunes filles à Montmagny (95). Nous élargissons également l'application de nos clauses d'insertion pour offrir davantage d'opportunités professionnelles aux jeunes locataires de notre parc.

Nous diffusons également des supports pédagogiques dédiés à l'insertion socio-professionnelle et organisons des ateliers de formation. Enfin, nous agissons pour une meilleure inclusion numérique, essentielle pour l'accès à l'emploi et à l'autonomie dans un monde de plus en plus digitalisé.

#### **Nous nous impliquons pour la tranquillité des habitants**

Nous allons au-delà du seul traitement des troubles de voisinage, comme en Ile-de-France avec le plan « Prévention sécurité tranquillité » qui comprend le déploiement de dispositifs de vidéosurveillance, d'équipes mobiles de médiation et d'opérations de coproduction de sécurité en partenariat avec les pouvoirs publics. Dans nos résidences, nous mettons systématiquement en place une politique de contrôle d'accès et pour mieux répondre aux enjeux de sécurité et de tranquillité résidentielle.

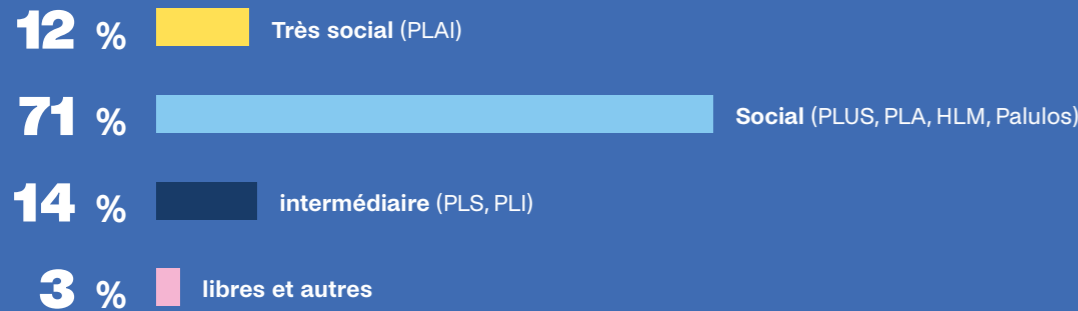


# ENJEU 5 COHÉSION ET MIXITÉ DES QUARTIERS ET DES TERRITOIRES

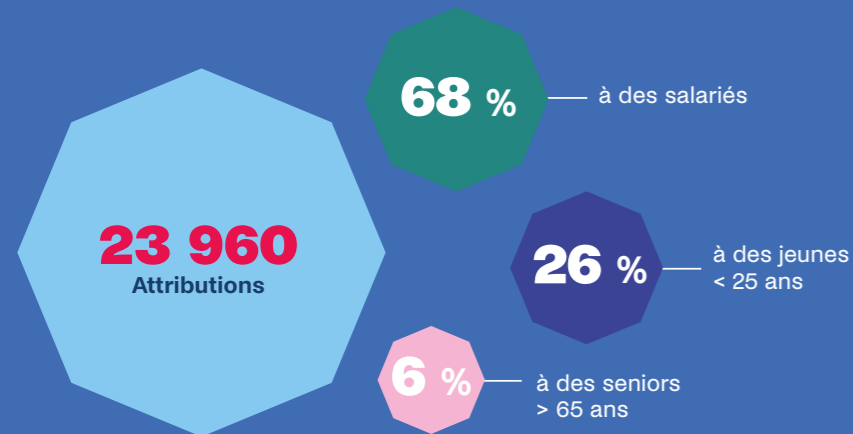
## NOS RÉSULTATS



## RÉPARTITION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PAR TYPE :



## RÉPARTITION DES ATTRIBUTIONS :



## FAITS MARQUANTS



### FORUM LOCATAIRES Ile-de-France

Près de 200 participants d'associations et de groupements de locataires d'Ile-de-France se sont réunis, à Nanterre avec leurs interlocuteurs 3F. Dans un état d'esprit constructif et bienveillant, les participants ont échangé sur les évolutions démographiques ou sociétales, leurs impacts sur les missions 3F et les actions d'amélioration à mener sur nos relations avec les locataires, le confort des logements ou encore le cadre de vie des habitants.

Inscrite dans le cadre du Plan de Concertation Locative (PCL) 2023-2026 d'Immobilière 3F, cette journée a marqué un point d'étape important dans la dynamique de co-construction : plus de 450 actions ont été proposées au cours des ateliers. Les résultats de cette journée d'échange ont été présentés aux élus représentant des locataires au Conseil d'Administration d'I3F, ainsi qu'aux membres de la Commission régionale de concertation locative (CRCL).



### HÔTEL DES APPRENTIS Lamotte-Beuvron (41) 3F Centre Val de Loire

3F Centre Val de Loire continue de diversifier son offre de logements et répond aux besoins spécifiques des territoires avec la construction de 13 logements (T1 et T1 bis) meublés et loués sur de courtes durées. Ce projet, réalisé en partenariat avec l'État, la Région Centre-Val de Loire, le Département de Loir-et-Cher et Action Logement, facilite l'hébergement des nouveaux arrivants sur la commune. Il répond à un enjeu local majeur : loger rapidement les personnes actives, apprentis, alternants, intérimaires, stagiaires grâce à une offre de logements clé en main. Situé à proximité des commerces et de l'institut médical de Sologne, il contribue à l'attractivité économique de Lamotte-Beuvron (41).



### COPROPRIÉTÉ REQUALIFIÉE Clichy-sous-Bois (93) Immobilière 3F

Dans la continuité du partenariat historique de renouvellement urbain entre Immobilière 3F et la ville de Clichy-sous-Bois (93) : notre société francilienne pilote la requalification de la résidence Avenir. Réalisée dans le cadre de l'opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN), la résidence proposera 69 logements sociaux, 48 autres en accession sociale et 5 commerces. Ce chantier consécuteur répond à trois enjeux : renouveler l'habitat du quartier du Bas Clichy, renouveler l'offre commerciale et améliorer la qualité de vie des habitants. Au-delà de participer au renouveau du centre-ville et à l'insertion urbaine, la résidence se distingue par son empreinte environnementale : elle vise la certification NF Habitat HQE et 100% des besoins en chauffage seront couverts par de l'énergie renouvelable grâce à la pose de pompes à chaleur collectives.



### UN TOIT, UN EMPLOI 3F Notre Logis

3F Notre Logis, Action Logement et MEDEF Lille Métropole ont signé une convention de partenariat pour mieux coordonner l'insertion professionnelle et l'accès à un logement abordable à travers le protocole « Un toit, un emploi ». À la croisée d'un « Job dating » et d'un « bail meeting », l'opération s'adresse aux allocataires rencontrant des difficultés de logement et aux jeunes accompagnés par le conseil départemental du Nord, en leur permettant de prendre connaissance simultanément d'opportunités d'emplois et de logements. Après trois rencontres de ce type organisées en 2024, la signature du protocole vient pérenniser le partenariat dans la durée et étendre le dispositif à l'ensemble de la métropole européenne de Lille (59).



# LA GESTION DE FLUX

## RENFORCER LA RELATION DE PROXIMITÉ AVEC LES COLLECTIVITÉS

2024 a été l'année du déploiement de la gestion en flux des droits de réservation des logements locatifs sociaux. Plus souple et plus fluide, ce mode de gestion donne au bailleur la possibilité d'orienter un logement vacant vers le réservataire dont le public de demandeurs lui paraît le plus adapté. Ce nouveau fonctionnement nous aide ainsi à mieux répondre aux attentes des collectivités et aux besoins des habitants.

3F, comme tous les bailleurs, doit toutefois respecter un pourcentage annuel d'attributions par réservataire, fixé par une convention. La signature de ces dernières en 2023 et 2024 a permis à nos équipes territoriales d'aller à la rencontre de l'ensemble des collectivités où nous sommes implantés, dans un contexte différent des échanges habituels (développement, gestion du patrimoine...). Face aux interrogations et aux inquiétudes de certains, les équipes de 3F ont su faire preuve de pédagogie sur les enjeux de la réforme, son application et ses conséquences sur les modalités d'attribution des logements. Ces échanges ont également été l'occasion de faire le point, en toute transparence, sur le patrimoine et l'état des stocks, dans un esprit de coopération et avec l'ambition de répondre ensemble à nos objectifs communs. Cette mobilisation, commune à l'ensemble du groupe, témoigne de notre attachement à nouer avec nos parties-prenantes une relation fondée sur la transparence et la proximité.



**CLAUDIE DUPONT-PALFRAY**  
Responsable des parcours résidentiels 3F Normandie



La mise en place de la gestion en flux a demandé un travail de pédagogie auprès des réservataires pour qu'ils s'approprient au mieux ce nouveau fonctionnement. Nous avons notamment réorganisé en avril 2024 des séminaires membres CALEOL dans chaque territoire. Nous sommes largement revenus sur la gestion en flux. La restitution des bilans 2024 constitue un nouveau temps d'échange important, notamment quant à la nature des logements fléchés (collectif/individuel, typologie, financement...) et aux faibles taux de rotations.



**OLIVIER FADAT**  
Chargé de mission des politiques sociales et des attributions  
Agence 93 Immobilière 3F

Dès 2023, nous avons organisé des rencontres individuelles avec les 38 communes où nous sommes implantés. Pour nous l'enjeu était double. Le premier était de les rassurer sur la quantité de logements qui leur est attribué. Nous avons fait preuve d'une totale transparence : présentation de l'état des stocks et des données d'attribution, explication de notre méthode de calcul reposant sur le taux de rotation... Nous avons ajusté commune par commune le taux de rotation pris en compte dans le calcul, afin d'être au plus près de la réalité de leurs besoins. Le second objectif était de leur démontrer l'intérêt de la réforme qui place le bailleur au centre du jeu, ce qui permet des attributions plus qualifiées. Et nous avons pu constater au fil de l'année, le renforcement des échanges avec les communes sur ce point. Elles ont une meilleure connaissance des demandeurs et de leur besoin que nous. Nos équipes ont vraiment pu s'appuyer sur leur expertise pour travailler différemment les stratégies de peuplement tout en ajustant les désignations aux profils et aux besoins spécifiques des désignataires



**ESTELLE MORVILLE**  
Responsable du Pôle attribution et commercialisation - Immobilière 3F

2024 a vraiment été une année charnière pour la gestion en flux. A l'issue de celle-ci, le bilan qualitatif et quantitatif du nombre de logements attribués va nous aider à affiner les conventions signées nos parties prenantes. Début 2025, l'ensemble des agences d'Île-de-France rencontreront de nouveau leurs interlocuteurs locaux pour faire le point et le cas échéant ajuster les conventions. L'esprit reste le même : la coopération et la transparence pour atteindre ensemble nos objectifs de peuplement en termes de mutation et d'attribution aux publics prioritaires et améliorer également l'adéquation entre l'offre de logements et l'emploi des salariés.

## ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES TOUT AU LONG DE LEUR PARCOURS

### LE CONTEXTE

3F se mobilise pour offrir aux habitants plus qu'un simple toit en portant notre attention à la fois aux enjeux démographiques et sociologiques locaux, aux évolutions des besoins et attentes des habitants tout en tenant compte des spécificités et des fragilités de chaque client. Du premier logement au dernier, de la location à l'accès à la propriété, 3F se mobilise pour faciliter les parcours résidentiels et ajuster ses propositions d'accompagnement solidaire aux besoins et moyens des habitants, y compris en s'adaptant au mieux aux situations spécifiques.

### NOS ACTIONS

#### Nous facilitons les parcours résidentiels des locataires

Nous accordons une grande attention à la situation des ménages en cours de bail et menons une politique active de mutations. Ainsi, à l'écoute de l'évolution des situations de nos ménages, nous veillons à leur assurer un meilleur confort de vie, à répondre à de nouvelles contraintes en termes de localisation (à la suite d'une mobilité professionnelle par exemple), de surface, de prix de loyer ou d'adaptation. Plusieurs dispositifs sont possibles :

- les changements de logements et mutations internes complétés par la bourse d'échanges 3F ou par la bourse inter bailleurs franciliens Echanger Habiter. Ces mobilités dans le parc représentent 10 % des attributions de l'année,
- le dispositif Vivre en Région pour les besoins de mobilité professionnelle de l'Île-de-France vers les régions,
- le dispositif de mobilité professionnelle d'Action Logement Immobilier (ALI) qui permet de mettre en relation tous les bailleurs d'ALI afin de trouver les meilleures réponses de mobilité pour les demandeurs éligibles. Deux agences franciliennes, des Yvelines et de l'Essonne, ont testé le dispositif et ont communiqué directement à leurs locataires pour leur faire connaître ce nouveau service.

#### Nous rendons la propriété accessible au plus grand nombre

Chez 3F, locataire HLM ou non, il est possible de devenir propriétaire en ayant des revenus modestes. Pour contribuer aux efforts de diversification de l'offre résidentielle au niveau local, nous proposons plusieurs dispositifs d'accès à la propriété : vente de logements anciens, accession sociale dans le neuf, location-accession (PSLA) et plus récemment le bail réel solidaire (BRS), une alternative abordable pour des ménages ayant du mal à accéder à la propriété dans les zones tendues.

L'accès à la propriété se réalise de manière sécurisée puisque 3F apporte des conseils en financement et inclut dans ses offres une garantie de rachat, de relogement et, dans le cadre d'un partenariat avec MeilleureCopro, une formation au fonctionnement des copropriétés.

L'année 2024 a été marquée par des évolutions significatives sur le marché immobilier, avec la hausse des taux d'intérêt, une demande fluctuante et des critères d'octroi de crédit toujours stricts. Ces facteurs ont freiné les initiatives de construction, entraînant des retards dans l'avancement des projets et les lancements de commercialisation. En particulier, on observe cette année le volume de ventes à l'occupant a connu un ralentissement généralisé au sien de nos sociétés.

#### Nous permettons aux jeunes et aux jeunes actifs d'accéder au logement

L'accès à un logement autonome est enjeu majeur pour les jeunes dans leur transition vers l'âge adulte. Ils représentent plus de 23% des demandeurs de logement social avec leurs profils et besoins divers selon leur parcours. C'est pourquoi chez 3F, nous tenons compte des difficultés économiques qu'ils rencontrent et des spécificités liées à leurs besoins de mobilité (personnelle, professionnelle ou géographique).

En complément de notre offre de T1-T2 à T3 abordable, nous proposons ainsi des solutions d'habitat spécifique au plus proche des bassins d'emploi avec 10 870 places en résidences étudiantes, foyer de jeunes travailleurs, résidences jeunes actifs, partout en France. Nous développons des offres de services dédiées en collaboration avec des acteurs locaux. En Ile-de-France, nous nous engageons à loger au moins 100 jeunes par an, à travers notre convention avec l'Union régionale des comités locaux pour le logement autonome des jeunes : cette convention a permis de loger 388 jeunes depuis sa seconde signature en 2022.

#### Nous accompagnons de façon personnalisée les publics fragiles

Depuis la crise COVID, nous déployons une « Charte pour l'accompagnement des locataires en fragilité économique ». Les actions mises en place dans ce cadre ont été pérennisées ainsi que les démarches de prévention des situations d'isolement et de solvabilisation des locataires. Notre réseau de 74 chargés d'accompagnement social travaille à garantir l'accès et le maintien des publics fragiles dans les logements et à assurer le relogement des familles en situation sociale particulière (sur ou sous occupation, situation de handicap, inadaptation du logement).

Nous nous sommes également engagés depuis plusieurs années dans la prévention et la lutte contre les violences faites aux femmes. Depuis 2019, nous agissons en partenariat avec la Fédération Nationale Solidarité Femmes (FNSF) pour repérer les situations de violences conjugales, agir en ayant les bons réflexes et les bonnes pratiques et orienter les personnes en détresse vers des solutions sécurisées notamment en termes de logement.

#### Nous veillons au confort de vie des séniors

Pour favoriser l'autonomie des séniors, renforcer le lien social et assurer leur sécurité, nous adaptons notre patrimoine aux enjeux du vieillissement et du handicap, en améliorant son accessibilité. Cette année marque également l'élaboration d'une politique senior, qui irrigue l'ensemble de nos activités (cf. Focus Politique Senior).

Nous développons aussi une offre thématique diversifiée aux différents besoins : résidence personnes âgées autonomes, EHPAD, résidences intergénérationnelles, etc. En Ile-de-France, ainsi que chez Immobilière Rhône-Alpes et 3F Sud, le contrat « Coup de pouce senior » est proposé en option aux séniors de plus de 70 ans pour des prestations d'entretien, de réparation et de petit bricolage dans leur logement.

Nous agissons aussi pour le maintien à domicile des séniors, notamment en partenariat avec la CNAV en Île-de-France. Clairsienne contribue à cette dynamique en équipant ses locataires âgés et en les initiant aux outils numériques avec l'association Destination Multimédia.



# ENJEU 6

## ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES TOUT AU LONG DE LEUR PARCOURS

### NOS RÉSULTATS



**1 200**

ménages propriétaires  
grâce aux ventes réalisées  
par 3F, en baisse de 13 % par  
rapport à 2023



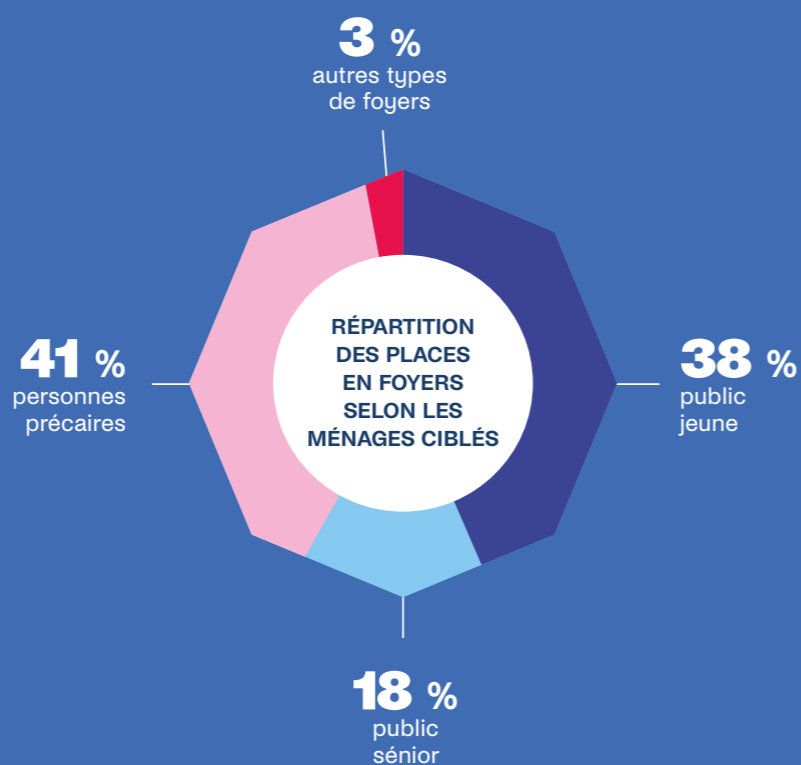
**2 115**

baux associatifs et glissants  
en cours permettant aux  
ménages fragiles de garder ou  
d'accéder à un logement

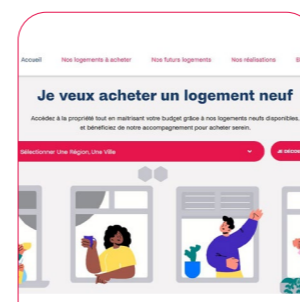


**1 131**

logements adaptés dans  
l'année, -7% par rapport à  
2023, soit un investissement  
de plus de 5,8 M€ dans le  
bien vieillir



### FAITS MARQUANTS



#### UN SITE DÉDIÉ À L'ACCESSION SOCIALE France Groupe 3F

3F s'engage à offrir de nouvelles perspectives aux ménages et montre qu'il est possible de devenir propriétaire avec des revenus modestes, même dans le contexte immobilier actuel. Pilier de la nouvelle stratégie de notre groupe en matière d'accession sociale, ce nouveau site regroupe l'ensemble des logements neufs mis en vente par toutes les sociétés 3F. Cette vitrine numérique présente des offres de logement classées par région, enrichies de promotions, de prix détaillés et de maquettes virtuelles permettant de se projeter dans son futur foyer. Afin de mieux accompagner les intéressés, une partie blog détaille les différentes étapes d'un achat, explique les dispositifs d'accession que nous proposons (prêt social location-accession, bail réel solidaire) et présente les aides mobilisables (prêt à taux zéro, prêt action logement). Les fonds provenant des ventes sont réinvestis dans de nouveaux programmes, ce qui contribue au renforcement de l'offre de logements.



#### UN PAS DE PLUS CONTRE LES VIOLENCES FAITES AUX FEMMES 3F Occitanie

Dans la continuité du partenariat signé entre les sociétés 3F et la FNSF en octobre 2022, 3F Occitanie réaffirme son engagement dans la lutte contre les violences faites aux femmes avec la signature en Préfecture de l'Hérault d'une convention sur l'accès et le maintien dans le logement social des femmes victimes de violences. Le relogement de ces femmes ne se limite pas à leur offrir un toit. Il s'agit d'un véritable travail d'accompagnement qui nécessite une coordination constante entre les équipes de proximité, commerciales et les partenaires externes. 3F Occitanie a poursuivi en parallèle les campagnes d'information avec des actions de formation ciblées pour les métiers de la proximité, ce qui nous permettra de mieux repérer les situations de violences sur les résidences et pouvoir orienter les victimes.



#### COLOCATIONS SOLIDAIRES À LA MAISON DES PLANTES Paris (75) 3F Résidence

3F Résidences a inauguré en compagnie de la mairie de Paris et de la mairie du 14ème arrondissement, la « Maison des Plantes » située au cœur du site de l'hôpital de Notre-Dame de Bon secours. Ce centre d'hébergement et de stabilisation CHS propose plus d'une trentaine de logements meublés et de nombreux espaces collectifs et de services (bureaux, salle à manger, salle commune, cuisine collective, buanderie, etc.). Projet d'habitat innovant, la maison des plantes propose ainsi 50 places en colocations solidaires gérées par l'association pour l'amitié (APA) et réunit bénévoles et personnes en situations très précaires au sein d'un même foyer. En plus d'accéder à un logement à durée indéterminée, nos locataires peuvent bénéficier d'un accompagnement social adapté grâce à l'APA.

#### MIMMI, UNE TINY HOUSE POUR LES RÉFUGIÉS Carbon-Blanc (33) - Clairsienne

Dans le cadre d'une convention d'occupation de 3 ans, Clairsienne met à disposition gratuitement un terrain dans la ville de Carbon-Blanc au Groupe SOS Solidarités pour y installer des micro-maisons mobiles dédiées à l'insertion (MiMMi). Cette solution d'habitat mobile, confortable et écologique installée à proximité des zones d'activités économiques visent à pallier les problématiques d'hébergement et de mobilité qui peuvent freiner l'insertion professionnelle. Clairsienne prend également à sa charge la consommation d'eau des occupants.



# POLITIQUE SÉNIOR

## BIEN VIEILLIR CHEZ SOI

COMME BEAUCOUP DE PAYS EUROPÉENS, LA FRANCE CONNAÎT UNE TRANSITION DÉMOGRAPHIQUE LIÉE AU VIEILLISSEMENT DE SA POPULATION. L'AUGMENTATION DE L'ESPÉRANCE DE VIE EN BONNE SANTÉ ET LE MAINTIEN À DOMICILE DES SENIORS SONT LES ENJEUX MAJEURS DES 20 PROCHAINES ANNÉES.

Chez 3F, la proportion de locataires de plus de 75 ans va augmenter de 71 % d'ici 2050 (v.2022). Nous avons donc une responsabilité et un rôle à jouer pour les aider à rester chez eux aussi longtemps que possible. De ce constat est né le socle de notre politique senior : accompagner les seniors dans l'évolution de leurs projets de vie et leur assurer les conditions d'habiter en autonomie.

Ce socle repose sur 11 engagements communs à l'ensemble de nos sociétés, regroupés en 3 axes :

**UNE RELATION CLIENT PERSONNALISÉE ET DIFFÉRENCIANTE**

**UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE ET ABORDABLE**

**DE NOUVEAUX SERVICES ADAPTÉS AUX BESOINS DES SENIORS**

En cohérence avec les engagements d'Action Logement sur le sujet, cette politique est une déclinaison de notre raison d'être et de notre projet d'entreprise 3F 2030. Parmi les premiers travaux déjà lancés : une cartographie des besoins des seniors logés dans le parc 3F, l'identification des partenaires et des dispositifs mobilisables et la définition d'un référentiel commun d'accessibilité et d'adaptation des logements. Autant d'actions qui vont contribuer à l'évolution de nos pratiques pour une meilleure prise en compte des fragilités inhérentes à l'avancée en âge.



**ROMAIN MIGNOT**

Pilotage du projet  
Politique Senior

“ La politique senior de 3F entend répondre à un enjeu sociétal majeur. Sa conduite s'appuie sur une dynamique collaborative portée par une communauté de contributeurs issus de toutes les entités du groupe. Le fruit de ces échanges et partages d'expériences vient nourrir notre volonté d'apporter des réponses concrètes tenant compte des spécificités de nos territoires comme de notre clientèle. Nous entendons ainsi formaliser des solutions personnalisées réalistes, mais néanmoins ambitieuses, tant en termes d'adaptation de logement que de déploiement de nouveaux services. ”

### FAITS MARQUANTS



#### UN GESTE ENVERS NOS AÎNÉS Normandie - 3F Normandie

Chaque année, 3F Normandie et ses équipes témoignent de leur bienveillance et de leur solidarité en organisant l'opération « Un geste envers nos aînés ». Cette action collective solidaire mobilise l'ensemble des collaborateurs et s'adresse aux locataires seniors âgés de 80 ans et plus, soit près de 1280 personnes en 2024. En janvier 2024, nos collaborateurs ont ainsi rendu visite aux locataires seniors pour leur présenter leurs vœux et leur offrir un pochon gourmand. Cette action a pour objectif de renforcer notre lien avec nos locataires, de veiller à leur qualité de vie et limiter le sentiment d'isolement. Ces visites permettent aussi de détecter les situations fragiles et de les remonter aux services compétents.



#### UNE COLLABORATION 3F POUR UNE OFFRE SENIOR SUR-MESURE Coulonges-sur-l'Autize (79) Immobilière Atlantic Aménagement et 3F Résidences

À Coulonges-sur-l'Autize, dans les Deux-Sèvres (79), Les "Vergers de l'Autiez" ont accueilli leurs premiers résidents. Ce lotissement de 27 maisons de plain-pied, labellisées Senior Services® Plus, promet autonomie, maintien à domicile et convivialité, puisqu'il offre des aménagements adaptés, un accompagnement personnalisé et un bouquet de services et d'animations.

Le site compte également trois logements labellisés Cap'Autonomie®, qui prennent en compte les spécificités du handicap de leurs habitants.

En soutien aux solutions d'habitat d'Immobilière Atlantic Aménagement, 3F Résidences favorise la mixité intergénérationnelle dans le quartier en posant la première pierre d'une résidence jeune et d'un nouvel EHPAD de 102 logements.



#### TOUS MOBILISÉS CONTRE L'ISOLEMENT DES SENIOR Le Havre (76) 3F Normandie

Partenaire de la ville du Havre et de la caisse centrale des activités sociales, 3F Normandie a signé une charte pour lutter contre l'isolement des personnes âgées. En tant que professionnels engagés dans le renforcement des liens sociaux, nous nous mobilisons pour suivre de près les seniors isolés et contribuer à leur bien-être. Cette charte symbolise notre engagement collectif à créer un réseau de soutien solide et à réfléchir ensemble aux meilleures stratégies pour lutter contre l'isolement des personnes âgées.

Cette initiative s'inscrit dans le cadre du plan d'accompagnement du vieillissement de la population et marque notre volonté d'améliorer concrètement le quotidien des personnes âgées..



#### LE BÉGUINAGE : UN ÉCOSYSTÈME GAGNANT Halluin (59) 3F Notre Logis

Le béguinage « Les Bernaches » est composée de 12 maisons mitoyennes en briques rouges, dans un style typiquement flamand. Ce modèle d'habitat, autrefois destiné aux femmes non mariées vivant en communauté laïque, connaît un second souffle en s'adressant à tout type de ménages, notamment les populations seniors.

"Les Bernaches" s'adressent aux seniors autonomes aux revenus modestes qui pourront accéder, en plus des logements privatifs adaptés à la perte d'autonomie, à des services.

Ils bénéficieront également d'un espace partagé au centre de la résidence favorisant les échanges et les rencontres entre habitants. Pour accentuer la dimension intergénérationnelle du projet, un programme d'agriculture urbaine a été mis en place à côté des logements. Il permettra aux riverains et aux écoles du quartier de venir cultiver la terre.

# ENJEU 7

## QUALITÉ DE SERVICE DES LOCATAIRES

### LE CONTEXTE

Écouter, comprendre, agir : chez 3F, la satisfaction de nos locataires est au cœur de notre engagement. Être à l'écoute de leurs attentes tout au long de leur parcours de vie, c'est aller au-delà de la simple relation locataire-bailleur pour bâtir un véritable lien de proximité. Plusieurs dispositifs d'écoute ont été mis en place pour mieux cerner leurs besoins et mobiliser les moyens humains et matériels nécessaires afin d'offrir à chacun une expérience positive.

### NOS ACTIONS

#### Nous nous engageons sur la qualité des services proposés

Notre dispositif qualité favorise l'amélioration continue et l'innovation pour offrir un accompagnement sur-mesure, en phase avec les évolutions démographiques et les parcours de vie de nos locataires. Il a pour objectif de garantir des pratiques professionnelles solides et de cultiver une véritable culture du client au sein de nos équipes. Depuis 2004, nous veillons à assurer une politique de qualité de service reposant sur cinq piliers :

- l'accueil des nouveaux entrants ;
- l'amélioration du cadre de vie ;
- la gestion des demandes clients ;
- la participation des habitants ;
- le départ des locataires ;

En 2024, nous avons lancé un travail de refonte de nos engagements qualité de service dans le but de proposer prochainement à nos locataires une nouvelle charte de qualité. Enfin, pour garantir les exigences relatives à un système de management de la qualité, toutes les sociétés 3F (hors Immobilière Atlantic Aménagement et Clairsienne) sont certifiées ISO 9001 version 2015 sur l'ensemble de leurs activités (construction, gestions locative, technique et supports).

#### Nous déployons un réseau de proximité au plus près de nos locataires

La présence de proximité est un échelon essentiel pour comprendre les attentes locales, et pour ajuster rapidement nos réponses aux besoins des locataires. Chez 3F, plus de 1 670 gardiens et employés d'immeubles (soit 35 % de nos effectifs) sont présents au quotidien, au plus près de nos locataires. Par ailleurs, des gestionnaires d'immeuble, de proximité et des chargés de gestion d'immeuble et de tranquillité résidentielle viennent renforcer notre organisation de proximité pour répondre à la spécificité de certains territoires ou permettre la continuité de service en cas d'absence du gardien.

Enfin, le dispositif Urgences 3F, déployé sur l'ensemble de nos territoires, garantit à nos locataires une assistance continue pour répondre aux situations d'urgence 24/24h, 7j/7.

#### Nous facilitons les parcours clients grâce aux services numériques

Grâce à nos services digitaux proposés, nos locataires peuvent gérer leur compte et effectuer leurs démarches administratives en toute autonomie, même en dehors des horaires d'ouverture de nos agences, espaces d'accueil et services clientèle. L'espace web locataire leur permet de consulter leur situation de compte, suivre leurs consommations (comme l'eau), et accéder leur décompte individuel de charges annuelles. Ils peuvent également y soumettre et suivre leurs demandes administratives et techniques. Depuis janvier 2024, nous déployons progressivement un système de paiement des loyers en ligne pour les locataires de toutes nos sociétés (hors IAA et Clairsienne). Ce système, reposant sur l'utilisation d'un IBAN personnalisé (VIPAN), assure la sécurisation et la traçabilité des règlements par virements.

#### Nous sommes à l'écoute de nos locataires et parties prenantes

Pour mesurer notre qualité de service auprès des locataires, nous avons mis en place une démarche d'écoute client s'articulant autour de trois dispositifs :

- le baromètre biennuel de satisfaction locataires, offrant une vue globale de notre qualité de service ;
- les enquêtes tout au long du parcours du locataire donnant lieu à une évaluation de l'efficacité de nos process (nouveaux locataires, traitement des demandes, post réhabilitations,...) ;
- les enquêtes auprès du panel locataires avec 17 000 locataires volontaires, permettant d'explorer leurs attentes actuelles et futures.

Toujours dans cette démarche d'écoute active, nous avons révisé notre cahier des charges en impliquant toutes nos parties prenantes. Après avoir sondé 16 000 locataires, collaborateurs et architectes, nous avons organisé des ateliers à la Cité du Refuge, enrichis par des visites de patrimoine récent. Ces échanges ont permis d'identifier des thèmes clés pour anticiper les enjeux futurs. Nous co-construisons ainsi un outil agile et partagé, qui vise à améliorer la qualité architecturale et d'usage. Cette démarche est renforcée par notre dispositif RetroXpectives un processus agile au service de la qualité (cf. Focus).

### NOS RÉSULTATS



**34,7 %**  
des salariés dédiés à la proximité

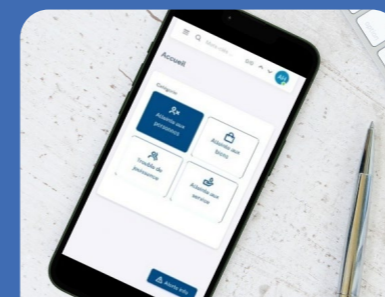


**924 701**  
appels et mails traités par le service clientèle 3F dans l'année, avec une hausse de 13 % de mails traités



**88 %**  
locataires entrants satisfaits, résultat constant depuis 2 ans

### FAITS MARQUANTS



#### FAIRE DE LA SÉCURITÉ DE NOTRE PATRIMOINE UNE PRIORITÉ Île-de-France

Afin d'avoir les bons réflexes face à des situations d'incivilité ou d'atteinte à la sécurité, nous avons développé une application à destination des équipes de proximité : 3F Tranquil. Cette application remplace l'observatoire de la violence qui ne répondait plus aux enjeux actuels et permet aux collaborateurs sur le terrain de lancer des alertes rapidement pour quatre situations : atteinte aux personnes, aux biens, trouble de la jouissance et atteinte à la qualité de service.

Ce dispositif permet de traiter le plus rapidement possible les situations à risques et d'apporter des réponses efficaces pour préserver la santé et la sécurité de nos collaborateurs tout en apportant une qualité de service à nos locataires. Aujourd'hui déployée en Ile-de-France, l'application élargira son périmètre au fur et à mesure sur l'ensemble de l'hexagone.



#### REtroXpectives 3F : REGARD CROISÉ SUR NOS CONSTRUCTIONS Île-de-France

Puisque les habitants sont les mieux placés pour partager leurs besoins et les défis quotidiens qu'ils rencontrent, Immobilière 3F a décidé de les associer à l'évaluation de nos résidences récemment livrées. Ces revues de livraison « nouvelle génération », appelées REtroXpectives, associent ainsi le point de vue des concepteurs à celui des usagers, pour recueillir des idées innovantes et des solutions pratiques basées sur leur expérience de vie. Les gardiens, forts de leur connaissance, sont également invités à participer à ces échanges. Lors de la première REtroXpectives, architectes, chefs de projet 3F et gardiens ont travaillé ensemble pour analyser les retours des habitants, identifier les points forts et déterminer les axes d'amélioration des résidences, en abordant des thèmes comme la qualité d'usage, l'image et les espaces partagés.



#### UNE NOUVELLE COMMUNICATION Groupe 3F

Dans une logique d'amélioration continue de notre qualité de service, notre politique de communication de locataires a été actualisée en 2024. Nous avons associé aux réflexions menées par nos sociétés Immobilière 3F, Immobilière Rhône-Alpes, 3F Centre Val-de-Loire et Immobilière Atlantic Aménagement, un syndicat afin de travailler sur le nouveau guide de la communication locataire. Plusieurs copils ont été réalisés dans l'année afin d'examiner les différents canaux de communication, les étapes du parcours client et de produire des recommandations de discours et des solutions graphiques plus adaptées aux besoins actuels. Cette première étape du chantier pose une tonalité et un cadre nouveau pour les relations de 3F avec ses habitants et sera poursuivie en 2025 pour définir les modalités de déploiement.



## **SOCIAL & GOUVERNANCE**

<b>ENJEU 8 QUALITÉ DE VIE &amp; CONDITIONS DE TRAVAIL</b> .....	<b>P42</b>
<b>FOCUS L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES SALARIÉS</b> .....	<b>P44</b>
<b>ENJEU 9 EMPLOYABILITÉ &amp; FORMATION</b> .....	<b>P46</b>
<b>ENJEU 10 DIVERSITÉ &amp; ÉQUITÉ</b> .....	<b>P48</b>
<b>ENJEU 11 ACHATS &amp; GOUVERNANCE RESPONSABLES</b> .....	<b>P50</b>

# ENJEU 8

## QUALITÉ DE VIE & CONDITIONS DE TRAVAIL

### LE CONTEXTE

La qualité de vie au travail, la prévention, la santé et la sécurité de ses collaborateurs sont une priorité et une préoccupation permanente pour 3F. Conditions de travail, reconnaissance de la contribution des collaborateurs, protection de leur santé et de leur sécurité : dans tous ces domaines, le Groupe s'attache à développer des approches de plus en plus collaboratives et novatrices.

### NOS ACTIONS

#### Nous garantissons la sécurité de nos collaborateurs

Nous déployons une politique active de santé et sécurité, en collaboration avec les commissions SSCT des différents CSE. Cette démarche s'appuie sur un suivi rigoureux des accidents du travail via des revues trimestrielles, tout en prenant pour référence le document unique d'évaluation des risques professionnels (DUERP) et le programme annuel de prévention des risques et d'amélioration des conditions de travail (PAPRIACT).

Chaque année, nous réalisons une campagne d'envergure d'évaluation des risques psychosociaux avec l'outil Wittyfit. Ce questionnaire anonyme permet d'analyser le bien-être professionnel de nos collaborateurs et d'identifier d'éventuelles difficultés. En 2024, 75 % de nos salariés y ont participé, soit une augmentation de 3 points par rapport à 2023. Suite à cette enquête, des groupes de travail dédiés ont été mis en place pour transformer ces retours en actions concrètes.

Après avoir amélioré le dispositif de prévention et de gestion de l'agression, nous avons lancé une démarche liée à la prévention des situations sensibles. L'objectif est de mobiliser l'ensemble des acteurs, de les outiller afin de prévenir et gérer les situations difficiles dont celles présumées d'harcèlement. Une campagne de sensibilisation a été lancée et l'ensemble des responsables ressources humaines ont d'ores et déjà été accompagnés, avant de la déployer à toute l'organisation.

Nous avons également initié, en co-construction avec les représentants du personnel (CSSCT centrale) une démarche paritaire de prévention des risques avec l'objectif d'instaurer et renforcer une culture de prévention effective et efficiente.

#### Nous renforçons l'accompagnement des collaborateurs

Nous savons que chacun peut traverser des moments difficiles, qu'ils soient d'ordre psychologique ou social. C'est pourquoi nous avons mis en place deux dispositifs innovants et complémentaires pour soutenir nos équipes. Avec le service « 3F à vos côtés », nous accompagnons l'ensemble de nos collaborateurs dans toutes leurs préoccupations, qu'elles soient professionnelles ou personnelles.

En parallèle, ceux qui font face à une situation difficile peuvent bénéficier d'un soutien psychologique grâce à

une ligne d'écoute dédiée.

Notre engagement est clair : être présents, écouter et apporter des solutions adaptées à chaque situation. (Voir focus Politique sociale)

Pour répondre également aux attentes des salariés, nous avons mené en 2024 une enquête pour adapter notre système de rémunération. Ceux-ci ont pu choisir entre une rémunération en 13 ou 14 mois, une mesure qui simplifie et modernise nos règles tout en offrant une meilleure visibilité sur le salaire mensuel. Cette initiative s'inscrit dans notre volonté de rendre notre entreprise toujours plus attractive et en phase avec les attentes de nos équipes.

#### Nous renforçons les modes de travail hybrides

Pour renforcer la réactivité et l'agilité de notre organisation, nous avons assoupli les règles de recours au télétravail, en maintenant deux formules, hebdomadaire et mensuelle, tout en préservant des temps collectifs d'échange pour les équipes. Nous continuons d'accompagner nos collaborateurs et managers dans cette évolution en pérennisant l'achat de matériel de télétravail et l'indemnité journalière de télétravail, et en développant des actions pour faciliter le management hybride. Enfin, nous donnons la possibilité aux proches aidants et aux femmes enceintes de recourir davantage au télétravail.

#### Nous agissons pour la qualité de vie au travail

Chaque année, nous organisons une semaine dédiée à la santé et à la qualité de vie au travail (SQVT) et participons à divers événements visant à renforcer la cohésion au sein de nos équipes. Depuis deux ans, lors de cette semaine, nous lançons un challenge de mobilité encourageant nos collaborateurs à adopter des habitudes sportives pour améliorer leur bien-être. En 2024, ce challenge intitulé « Les JO 3F » a mobilisé plus de 530 collaborateurs à travers le Groupe, dépassant largement l'objectif de 60 000 km parcourus. Cette performance a permis de réaliser un don à l'Association Sport dans la Ville, engagée pour l'intégration des jeunes issus de quartiers défavorisés. Par ailleurs, soucieux de promouvoir un équilibre entre vie professionnelle et personnelle, nous avons mis en place un dispositif d'accompagnement scolaire pour soutenir nos collaborateurs dans leurs responsabilités familiales. Ce dispositif comprend une plateforme de soutien scolaire en ligne, offrant une aide aux parents pour le suivi et la compréhension de la scolarité de leurs enfants, de la primaire au lycée.

### NOS RÉSULTATS



**6,72 %**

taux d'absentéisme en 2024, contre 6,61 % en 2023



**2 176**

salariés en télétravail soit +5,5 % par rapport à 2023

### FAITS MARQUANTS



#### CULTURE MANAGÉRIALE 3F : UN RENOUVELLEMENT DES PRATIQUES Groupe 3F

Dans un contexte marqué par des transformations profondes du monde du travail, notre Groupe a entrepris un vaste projet de renouvellement de sa culture managériale pour améliorer à la fois la performance du Groupe et l'engagement de ses collaborateurs. En juillet 2024, un séminaire dédié à la culture managériale a réuni les dirigeants de 3F afin de les engager dans cette transformation, en les impliquant directement dans la définition des comportements attendus.

Suite à ce moment collaboratif, plusieurs groupes de travail ont été constitués pour affiner et formaliser les pratiques managériales à adopter. Ces travaux donneront lieu à l'élaboration d'un guide des comportements managériaux qui sera un outil central pour garantir l'harmonisation des pratiques à travers toutes les entités de 3F.



#### DÉMARCHE COLLABORATIVE POUR LE FUTUR SIÈGE PARISIEN Paris (75) - Immobilière 3F et 3F Résidences

En 2026, le Groupe 3F occupera un nouveau siège qui permettra de réunir en un seul lieu l'ensemble des équipes implantées dans la capitale, y compris l'agence parisienne, ce qui représente environ 1000 collaborateurs. Au-delà de cette volonté de regroupement, le nouveau siège apportera toutes les garanties de confort et d'accessibilité. Son aménagement sera conçu pour faciliter la transversalité et créer les conditions d'une meilleure collaboration entre nos services. Afin d'affiner le projet de conception des futurs espaces de travail, il nous a paru important de mieux connaître l'usage actuel de nos locaux en réalisant une étude sur la présence et les modalités d'occupation des bureaux actuels.

Webinaires de présentation des espaces de travail, page intranet dédiée, boîte à idées, nous souhaitons que ce siège soit conçu avec et pour nos équipes. Afin d'associer largement les collaborateurs et le management dans les choix d'aménagement, nous avons mobilisé 38 ambassadeurs représentant l'ensemble des directions, agences et sociétés concernées, pour échanger sur les besoins, les préférences d'aménagement à travers divers ateliers.



# L'ACCOMPAGNE- MENT SOCIAL DES SALARIÉS

## ACCOMPAGNER ET SOUTENIR NOS COLLABORATEURS

DEPUIS LA CRISE COVID, NOUS ADOPTONS UNE DÉMARCHE « ALLER VERS » À DESTINATION DE NOS LOCATAIRES, QUI VA AU-DELÀ DE L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL.

Dans une logique de symétrie d'attention, nous sommes attachés de fait au bien-être de nos salariés et à l'atteinte d'un équilibre au travail, en accord avec leur vie personnelle.

Nous avons pour ambition d'assurer à chacun de nos collaborateurs une qualité de vie professionnelle et de leur offrir des services complets. C'est là un axe fondamental de notre projet d'entreprise « 3F 2030 ». Notre objectif à terme est de simplifier leurs démarches et de les accompagner face aux éventuels aléas de leur vie, tant sur un plan professionnel que personnel.

Dans le prolongement du travail des équipes RH, nous avons déployé en 2024 trois dispositifs d'accompagnement social destinés à nos collaborateurs, qui répondent à tout type de besoin, de situation et qui garantissent flexibilité et confidentialité.



**YOHAN  
FOURNIER**

Responsable prévention, santé et sécurité au travail

“ Chez 3F, nous croyons fermement que la qualité de vie au travail et l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle sont essentiels pour le bien-être de nos collaborateurs. C'est pourquoi nous nous engageons à développer des services innovants et personnalisés qui répondent aux besoins spécifiques de chacun. Le déploiement de ces dispositifs, participent à la création d'un environnement de travail où chaque employé se sent soutenu et capable de donner le meilleur de lui-même.

Nous sommes convaincus que cette approche contribue non seulement à la satisfaction et à la fidélisation de nos collaborateurs et de ce fait, à la performance globale de notre entreprise.



### DISPOSITIFS MIS EN PLACE

**3F**

**À vos côtés**

Des solutions personnalisées pour améliorer votre quotidien

#### ACCOMPAGNEMENT ET CONSEIL DE VIE AUX SALARIÉS

Conscient que vie professionnelle et vie personnelle sont intimement liées et qu'elles ont un impact l'une sur l'autre, nous avons créé le service « 3F à vos côtés », proposé par la société Dhomplus, qui a pour but d'accompagner nos salariés et leur famille dans leur parcours de vie.

Ce service permet de bénéficier de conseils et d'informations en lien avec la situation de chacun, d'être accompagné dans les démarches du quotidien (procédures administratives, déclaration d'impôts, solutions d'accompagnement). Des conseillers sont également à l'écoute de nos collaborateurs à travers une ligne téléphonique, un formulaire de question en ligne et une application dédiée aux salariés sourds ou malentendants.

**MOKA CARE**

#### SOUTIEN PSYCHOLOGIQUE

Notre nouveau partenaire Mokacare, nous accompagne pour proposer aux salariés 3F des services de soutien et d'accompagnement psychologique. L'enjeu ? Pouvoir parler aux bonnes personnes, au bon moment grâce à la diversité des expertises en psychologie proposées.

Concrètement, deux lignes d'écoute gratuites sont mises à disposition, l'une pour les collaborateurs et l'autre pour les managers. Une permanence est également assurée 24h/24 et 7jours/7.

Pour aller plus loin, il est possible pour nos salariés de se sensibiliser à la santé mentale grâce à des programmes dédiés. La confidentialité est garantie sur l'ensemble de ce service.



#### ACCOMPAGNEMENT SCOLAIRE

Dans le cadre de l'accord sur la qualité de vie au travail, 3F lance un nouveau service d'accompagnement scolaire en ligne avec « Campus Famille ». Accessible via un portail 100% digital, ce service offre des contenus et des sessions en direct, conformes aux programmes scolaires de la petite enfance au lycée. Depuis janvier 2024, chaque parent salarié de 3F peut accéder à des contenus et du live développés par des experts pédagogiques.

Le service prévoit également une version accessible aux personnes sourdes ou malentendantes.

# ENJEU 9

## EMPLOYABILITÉ & FORMATION

### LE CONTEXTE

Les enjeux de formation du groupe 3F portent principalement sur le développement des compétences individuelles et collectives pour faciliter les évolutions de carrière des salariés et leur employabilité, ainsi que leur adaptabilité aux évolutions des technologies et des métiers.

### NOS ACTIONS

#### Nous déployons une politique de formation complète et adaptée

Nos solutions de formation couvrent tous les domaines de compétences de l'entreprise : maîtrise d'ouvrage, gestion locative, gestion de proximité, fonctions supports, outils numériques, ainsi que le management et les compétences relationnelles. Nous faisons appel à des experts formateurs provenant d'organismes spécialisés ou à des collaborateurs du Groupe 3F, reconnus pour leur expertise. Les formations sont déployées de manière flexible, en fonction des objectifs pédagogiques, avec des modalités adaptées : en présentiel, à distance via des classes virtuelles ou des modules de formation digitale (e-learning, MOOC). Nous privilégions des solutions hybrides qui mêlent différentes approches pédagogiques (blended learning) pour répondre au mieux aux besoins d'apprentissage de nos collaborateurs.

Nous proposons des parcours de formation sur mesure pour accompagner l'intégration des nouveaux collaborateurs. Ces parcours sont reconnus avec une démarche de certification et de formation diplômante. A titre d'exemple, les Certificats de Qualification Professionnelle (CQP) Gardien et Gestionnaire d'immeubles sont systématiquement proposés aux collaborateurs occupant ces fonctions. Enfin, pour faciliter la transmission des bonnes pratiques et l'entraide, nous avons développé des dispositifs d'accompagnement de type tutorat et ateliers de co-développement.

#### Nous accompagnons l'évolution des métiers et des outils

En 2024, nous avons lancé plusieurs nouveaux cursus de formation, parmi lesquels :

- La formation à la prévention des risques psychosociaux, avec un module en ligne visant à sensibiliser tous les collaborateurs à ces risques. Ce module offre des outils de compréhension et des conseils pratiques pour les prévenir.
- La formation au management de la rémunération, destinée aux managers du Groupe, afin de les accompagner dans la mise en œuvre de la politique de rémunération auprès de leurs équipes.

#### Nous favorisons la mobilité interne

Nous adaptons les compétences nécessaires au Groupe en nous appuyant sur un référentiel commun d'emplois et des compétences. Nous développons les aires de mobilité entre les différents emplois de l'entreprise en mettant à disposition une bourse interne des emplois à pourvoir et en permettant aux collaborateurs d'accéder à des détachements. Ainsi, X détachements ont été effectués dans l'UES en 2024. Nous nous inscrivons également dans une démarche collaborative avec Action Logement, offrant à nos collaborateurs un accès à la bourse d'emploi Action Logement.

#### Nous créons de nouveaux métiers

Nous enrichissons constamment la diversité de nos métiers afin de répondre aux évolutions de l'organisation et d'offrir des opportunités de progression professionnelle à nos collaborateurs. En 2024, 25 évolutions ou nouvelles de définitions d'emplois ont été prises en compte pour accompagner l'évolution des métiers et les différentes nouvelles organisations du Groupe.

Pour accompagner la mise en œuvre du projet d'entreprise 3F 2030, nous avons constitué une équipe dédiée pour identifier, mutualiser et coordonner l'ensemble des projets de transformation qui façonneront l'avenir du Groupe.

Une nouvelle fonction de référent déontologue a été également créée pour garantir notre capacité à agir de manière éthique et préserver l'image du Groupe. Ce déontologue, intervenant pour toutes les sociétés, s'assure du respect des règles de déontologie, accompagne les structures dans l'amélioration de leurs pratiques et recommande des évolutions lorsque nécessaire.

### NOS RÉSULTATS



113

promotions dans le groupe



113

transformations de CDD en CDI



254

mobilités internes équivalent à des changements de poste contre 239 en 2023

### FAITS MARQUANTS



#### SEMINAIRE D'INTÉGRATION DES JEUNES ALTERNANTS Groupe 3F

En parfaite cohérence avec nos engagements en faveur du recrutement et de l'intégration des jeunes, un séminaire d'intégration des alternants 3F a été organisé. Plus de 84 jeunes recrues issues de tout l'hexagone ont profité d'une journée ludique et pédagogique au Comptoir Général, en plein cœur de Paris. La journée s'est déroulée en deux parties : une matinée de plénière présentant le Groupe, son cœur de métier et ses valeurs, et une après-midi de team-building. Cette nouvelle génération d'alternants a ainsi pu se rencontrer, créer des liens et renforcer leur attachement au Groupe 3F.



#### LA FORMATION INTERNE AU SERVICE DU PARCOURS CLIENT 3F Centre Val de Loire

Pour soutenir nos équipes dans la structuration de la démarche d'accession sociale, notamment grâce au développement du site Accession Social, 3F Centre Val de Loire a initié une formation interne destinée aux assistantes commerciales. Cette formation couvre divers aspects tels que la réglementation en vigueur, les solutions personnalisées et la sécurisation du parcours d'achat. Elle vise à doter nos équipes des compétences nécessaires pour identifier les foyers éligibles à l'accession sociale et leur proposer des solutions adaptées à chaque étape de leur parcours résidentiel.



#### UN PARTENARIAT EN FAVEUR DE L'INSERTION DES GARDIENS 3F Normandie

3F Normandie collabore avec l'association Interm'Aide pour proposer un parcours de formation certifiant au métier de gardien d'immeuble, destiné aux personnes en insertion professionnelle. Ce programme d'un an, basé sur un contrat de professionnalisation, combine 50 jours de formation théorique et 175 jours d'alternance auprès des bailleurs sociaux de Seine-Maritime. Les stagiaires obtiennent ainsi un titre professionnel reconnu, équivalent au CAP, délivré par l'AFPOLS. Cette initiative vise à favoriser l'insertion sociale et professionnelle des participants tout en répondant aux besoins en personnel qualifié des bailleurs sociaux de la région.

# ENJEU 10 DIVERSITÉ & ÉQUITÉ

## LE CONTEXTE

La lutte contre les discriminations et l'inclusion de tous les publics au sein du Groupe 3F s'appuie sur des politiques volontaristes de mixité professionnelle et d'égalité de rémunérations, d'insertion professionnelle du personnel en situation de handicap et des jeunes.

## NOS ACTIONS

### Nous garantissons l'égalité professionnelle femme-homme

Nous avons pris des engagements sur l'égalité salariale entre les femmes et les hommes, l'accès à l'emploi dans les métiers où des disparités persistent (notamment les postes de gardiens et les métiers de gestion locative), ainsi que de la représentation des femmes au sein de nos instances de direction. Nous avons également mis en place des dispositifs visant à faciliter l'exercice de la parentalité auprès des deux sexes et à accompagner, en collaboration avec leur manager, les salariés en congé maternité, parental ou d'adoption, afin de garantir une reprise de poste optimale.

### Nous développons l'emploi des personnes en situation de handicap

Avec un réseau de référents handicaps présents dans toutes nos sociétés, nous soutenons chaque année, à travers une campagne d'affichage, les demandes de Reconnaissance de la Qualité de Travailleur Handicapé (RQTH) et les démarches de renouvellement de cette reconnaissance pour nos collaborateurs.

En partenariat avec des organismes spécialisés tels que Cap Emploi, qui intervient avec des équipes pluridisciplinaires pour aider au maintien dans l'emploi des salariés, nous mettons en place des aménagements de postes pour nos collaborateurs en situation de handicap. Nous valorisons également les entreprises adaptées dans notre politique d'achat, en mettant à disposition un guide pour chaque société.

Comme chaque année, nous avons pris part à la semaine pour l'emploi des personnes handicapées avec plusieurs actions et ateliers de sensibilisation, dont un webinar animé par Timothée Adolphe, athlète paralympique. La 7ème édition du Duoday a été un moment fort de cette semaine, offrant une journée d'accueil dédiée aux personnes en situation de handicap pour leur faire découvrir un métier et la vie de l'entreprise. Enfin, nous avons lancé un diagnostic avec l'Agefiph pour faire un état des lieux de nos pratiques et renforcer notre engagement, avec la mise en place d'un plan d'actions ambitieux prévu pour 2025.

### Nous participons à l'insertion professionnelle des jeunes

Nous développons une politique volontaire en faveur des jeunes, visant à promouvoir nos métiers, notamment à travers les réseaux sociaux, nos relations avec les collègues, écoles et universités ainsi que les dispositifs de stages et d'alternance. En 2024, un partenariat privilégié a été lancé avec 23 écoles cibles et une trentaine d'événements ont été organisés (forums, jobs dating, conférence métiers, défi sportif...). Parmi ces événements, 27 ont été spécifiquement destinés aux jeunes en Ile de France et 5 se sont déroulés en région. Ces initiatives ont inclus des événements dédiés à la communauté étudiante, visant à recruter et promouvoir nos métiers, ainsi que des actions en faveur de l'insertion professionnelle des publics en difficulté.

Un exemple concret de ces initiatives se retrouve notamment dans la collaboration avec l'association Expli'Cité : en 2024, une quinzaine de collégiens et lycéens de Cergy, ont découvert les métiers de la construction au CESI de Nanterre. Ils ont expérimenté des technologies innovantes telles que la réalité virtuelle et la manipulation de maquettes 3D. Cette initiative visait à sensibiliser les jeunes aux opportunités professionnelles dans ce secteur en plein essor.

En 2024, le Groupe a accueilli 129 alternants, accompagnés par des tuteurs formés.

**3F  
APPLIQUE LES  
VALEURS  
DE MIXITÉ &  
D'ÉGALITÉ POUR  
SON  
PERSONNEL**

## NOS RÉSULTATS

### INDEX ÉGALITÉ FEMME-HOMME :



Index de l'UES



Index Clairsienne



IAA



**58 %**

de femmes dans l'encadrement supérieur, contre 57 % en 2023



**233**

salariés en situation de handicap, soit 4,8 % de l'effectif total (chiffre à venir fin février)



**4,14 %**

des salariés sont des jeunes de moins de 25 ans, contre 3,7 % en 2023



**27,9 %**

des recrutements de moins de 25 ans parmi les CDD et CDI, contre 23,4% en 2023

## FAITS MARQUANTS



### LE STAGE DÉCOUVERTE CHEZ 3F, C'EST CARRÉ ! Immobilière 3F

Pour la seconde fois, une quinzaine de jeunes de 3ème, issus de quartiers en difficulté, ont été accueillis au siège dans le cadre du programme « Le stage de découverte chez 3F, c'est carré ! ». Ce programme va bien au-delà du simple stage en offrant à ces jeunes, souvent sans réseau, une nouvelle vision de leur avenir professionnel et en éveillant des vocations. À travers des ateliers créatifs sur leur résidence idéale, la découverte de la diversité de nos métiers, et une visite de patrimoine, cette immersion dans le monde de l'entreprise ouvre de nouvelles perspectives professionnelles et affirme l'engagement fort pour l'inclusion et de l'intégration des jeunes des quartiers. Cette initiative a été récompensée par le trophée "Bonnes Pratiques RH" d'Action Logement, dans la catégorie inclusion et diversité.

### UNE POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION BASÉE SUR L'ÉQUITÉ Groupe 3F

Immobilière 3F a remporté le Trophée du club ORAS (Observatoire des Rémunérations et Avantages Sociaux) du groupe RH&M pour son projet de formation de ses managers à la rémunération qui a pour objectif de mettre en œuvre la nouvelle politique salariale, plus claire et transparente au sein de l'entreprise. La formation permet aux managers de bien comprendre les différentes composantes de la rémunération (directes et périphériques), mais aussi les mécanismes d'évolution de ces éléments, tout en abordant les enjeux psychologiques liés aux salaires. L'enjeu est de favoriser la transparence des pratiques salariales et d'assurer une équité dans la revalorisation des salaires.



# ENJEU 11

## ACHATS & GOUVERNANCE RESPONSABLES

51

### LE CONTEXTE

La pérennité et le développement du Groupe s'appuient sur la confiance de ses parties prenantes – clients, actionnaires, fournisseurs, partenaires, collectivités et collaborateurs. L'intégration d'exigences environnementales, sociales et économiques dans ses pratiques permet d'inscrire son action dans une démarche de responsabilité sociétale et de développement durable. Dans un contexte en constante évolution, la gestion des risques et la continuité de service sont des enjeux majeurs pour assurer la résilience des activités face aux crises et aux imprévus.

### NOS ACTIONS

#### Nous renforçons nos dispositifs d'achat responsable

Par notre statut de bailleur social, nous sommes soumis aux règles du code de la commande publique qui constituent un premier socle de l'achat responsable du Groupe puisqu'il exige d'inclure des caractéristiques environnementales et sociales dans l'expression du besoin. De plus, il autorise l'acheteur à prévoir des clauses et des critères liés au développement durable pour l'attribution et l'exécution du marché. Au-delà de ce cadre réglementaire, nous nous sommes dotés d'une politique achat ambitieuse pour optimiser l'efficacité et le professionnalisme de nos achats, améliorer la qualité de la relation avec nos fournisseurs et développer un achat innovant et responsable. Ces principes sont formalisés dans notre charte des achats responsables, qui conjugue des leviers d'actions environnementaux, sociaux et économiques.

#### Nous accentuons l'intégration des critères environnementaux dans nos marchés

Nous souhaitons amplifier notre culture de l'achat durable en renforçant l'intégration d'objectifs de développement durable dans nos marchés, dans les exigences de nos cahiers des charges comme dans les critères de sélection des offres. Grâce à nos expérimentations dans le réemploi et le recyclage, nous démontrons également notre souhait de nous engager dans la transition vers l'économie circulaire.

Enfin, nous incluons des critères environnementaux et sociétaux dans nos marchés de travaux et nous évaluons le respect de ces engagements grâce à un outil dédié (EFEL).

#### Nous stimulons les secteurs de l'économie sociale et solidaire et de l'insertion par l'activité économique

Grâce au recours à des marchés réservés ou à des partenariats avec les structures d'insertion ou régies de quartier notamment, nous sommes un opérateur important de l'insertion par l'activité économique. Nous imposons par ailleurs à nos entreprises de travaux un pourcentage d'heures d'insertion professionnelle dont nous suivons tout particulièrement l'exécution dans le cadre des marchés de travaux.

#### Nous contribuons à une économie locale et pérenne

Pour mieux appréhender le tissu économique des territoires et diversifier notre panel de fournisseurs, nous déployons, en amont des passations de marchés, le sourcing pour connaître les opportunités du marché fournisseur, son évolution, sensibiliser les fournisseurs à nos exigences et favoriser la concurrence. Nous souhaitons en effet faciliter l'accès à nos marchés à tout type d'entreprise (ESS, TPME, nouvelles structures etc.), grâce à un processus transparent et équitable. Nous nous mobilisons également pour répondre de la façon la plus optimale possible aux enjeux de paiement des fournisseurs, même en temps de crise dans le cadre du projet de gestion de continuité des activités et de gestion de crise (GCA-GC) mené cette année.

Dans un contexte de crise, nous nous montrons solidaires avec le secteur de la construction en maintenant voire augmentant notre offre nouvelle et nos efforts de réhabilitation. Enfin, par l'innovation, nous contribuons à revitaliser et requalifier la filière BTP et à pérenniser les savoir-faire et l'emploi local. Impression 3D, maquette numérique, construction hors-site, procédés et matériaux écologiques, bâtiments connectés, nous participons à la promotion et à la diffusion de la culture de l'innovation dans la filière du bâtiment et des services.

#### Nous veillons à la transparence des pratiques et à l'éthique des affaires

Notre code de conduite, annexé à nos règlements intérieurs, porte l'essentiel de nos principes et directives éthiques vis-à-vis de toutes nos parties prenantes. La charte éthique des fournisseurs vient le compléter, en y précisant les règles et comportements attendus de nos partenaires.

L'ensemble de nos filiales dispose d'une cartographie des risques de corruptions, ce qui leur permet d'avoir une vision locale de leurs propres risques et d'en piloter la maîtrise de façon plus précise.

Par ailleurs, la nomination d'un référent déontologue pour l'ensemble du Groupe, conformément aux attentes d'Action Logement, permettra à chacun d'identifier un interlocuteur unique pour poser toutes questions aux sujets de déontologie, dans la plus stricte confidentialité, telles que la politique cadeaux, les sessions de sensibilisations ou encore de déclarer une situation qui serait contraire à notre code de déontologie le cas échéant. En 2024, toutes les directions départementales et notre filiale francilienne ont pu bénéficier de session de sensibilisation afin de d'avoir les bons réflexes face à des situations qui interrogeraient. Toutes les informations sur les sujets de lutte contre la corruption sont accessibles sur l'espace métier de la conformité partagé entre le RGPD et la conformité Sapin 2.

Enfin, afin de respecter le règlement général sur la protection des données à caractère personnel (RGPD), nous déployons au sein de 3F deux politiques, l'une destinée à nos clients et l'autre à nos salariés. Un réseau de référents Informatique et libertés participe à la gestion de la conformité 3F. Des sessions de sensibilisation sont proposées mensuellement pour les nouveaux entrants et régulièrement à l'ensemble des salariés.

#### Nous préparons l'entreprise à la continuité de nos activités en cas de crise

Dans un monde en perpétuel changement, où des crises peuvent impacter notre activité, nous considérons la sécurité de nos collaborateurs, la gestion des risques et la résilience comme des enjeux clés pour notre Groupe. En 2024, nous avons renforcé notre capacité à faire face aux situations critiques et à assurer la continuité de nos opérations en consolidant les mesures et lignes directrices, que nous avons partagées avec l'ensemble de nos collaborateurs à travers plusieurs programmes de sensibilisation, de tests opérationnels et d'exercices de gestion de crise.

Nous avons mené une campagne de sensibilisation à la continuité d'activité et à la gestion de crise. Pendant 6 mois, 2 100 collaborateurs ont participé à ce programme sous forme de webinaires hebdomadaires, organisés sur un total de 27 sessions. Ces webinaires ont permis de diffuser à grande échelle des informations essentielles à la compréhension des enjeux de continuité d'activité et de gestion de crise, d'accroître la culture d'anticipation et renforcer les réflexes adaptatifs, essentielle pour relever les défis futurs.

Nous avons intégré également un test utilisateurs aux tests techniques réalisés sur notre site de repli informatique. Cette première collaboration entre les équipes techniques et les utilisateurs métiers a permis de valider la capacité du site de repli à héberger et traiter les activités prioritaires en cas d'incident majeur, tout en identifiant les ajustements nécessaires pour améliorer l'expérience utilisateur, optimiser certains processus et renforcer la coordination entre les équipes techniques et métiers dans la gestion des dispositifs critiques.

### RÉSULTATS



40

sessions de formation interne sur les achats réalisées dans l'année



272 062

heures d'insertion par l'activité économique réalisées dans le cadre de nos travaux, l'équivalent à 169 temps plein



92 %

de nos marchés > 40 k€ HT inclut des considérations environnementales

### FAITS MARQUANTS



#### SE PREPARER AUX SITUATIONS DE CRISES Groupe 3F

Onze sociétés du Groupe ont participé à des exercices de crise, complétées par 3 exercices au sein de directions centrales (DRH, DSI, DGP), tous axés sur des scénarios cyber. Ces exercices, réalisés sur table, ont impliqué les membres des Comités de Direction, offrant une expérience immersive et stratégique à nos dirigeants. Les objectifs des exercices 2024 étaient d'éprouver nos dispositifs existants en matière de continuité d'activité et de gestion de crise, de renforcer la coordination et la prise de décision face à des scénarios cyber réalistes et d'identifier les axes d'amélioration pour mieux préparer nos organisations aux cyberattaques et autres menaces critiques. Ces exercices ont consolidé une culture commune de résilience et de gestion proactive des crises au sein du Groupe.



## **ANNEXES**

**NOTE MÉTHODOLOGIQUE  
DE REPORTING DES INFORMATIONS RSE**

**P54**

**RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS  
INDÉPENDANT SUR LA VÉRIFICATION  
DE LA DÉCLARATION CONSOLIDÉE DE  
PERFORMANCE EXTRAFINANCIÈRE**

**P60**

# NOTE MÉTHODOLOGIQUE DE REPORTING DES INFORMATIONS RSE

## LE REPORTING PRÉSENTÉ DANS LE RAPPORT DE GESTION 3F

SE BASE SUR LES ARTICLES L 225-102-1, R-225-104 ET R-225-105-2 DU CODE DE COMMERCE FRANÇAIS.

## LA DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

La déclaration de performance extra-financière du groupe 3F présente le modèle d'affaires 3F, l'analyse des principaux enjeux RSE identifiés, avec pour chacun d'entre eux, les politiques et diligences appliquées pour y répondre et leurs résultats. Cette déclaration doit permettre aux parties prenantes de 3F de mieux appréhender sa démarche RSE, initiée depuis le début des années 2000.

## PÉRIODE DE REPORTING

Les données collectées couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024.

## PÉRIMÈTRE DE REPORTING

Le périmètre de reporting RSE a pour objectif d'être représentatif des activités du groupe 3F. Il porte ainsi sur les sociétés consolidées dans les états financiers du groupe 3F, selon la méthode d'intégration globale. De fait, 12 sociétés sont représentées dans ce rapport : Immobilière 3F, société consolidante, et les sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement : 3F Normandie, 3F Notre Logis, Immobilière Rhône-Alpes, 3F Occitanie, 3F Centre Val de Loire, 3F Grand Est, 3F Seine-et-Marne, 3F Résidences, 3F Sud, Immobilière Atlantic Aménagement et Clairsienne.

Il est précisé tout au long de la DPEF si un écart est observé par rapport à ce périmètre initial.

## ENJEUX RSE ET MÉTHODOLOGIE D'ÉLABORATION DE LA MATRICE DE MATÉRIALITÉ

La prise en compte des attentes des parties prenantes du groupe a été formalisée par la réalisation d'une matrice de matérialité fin 2018, exercice qui a permis de déterminer les enjeux prioritaires de 3F. Au préalable, 3F a identifié 20 enjeux couvrant cinq thématiques. Ces enjeux renvoient à des problématiques générales (relations fournisseurs et achats responsables, maîtrise des impacts environnementaux internes, etc.) et spécifiques à l'activité de 3F (sécurité et intégration dans les quartiers, accompagnement des locataires tout au long de leurs parcours, etc.).

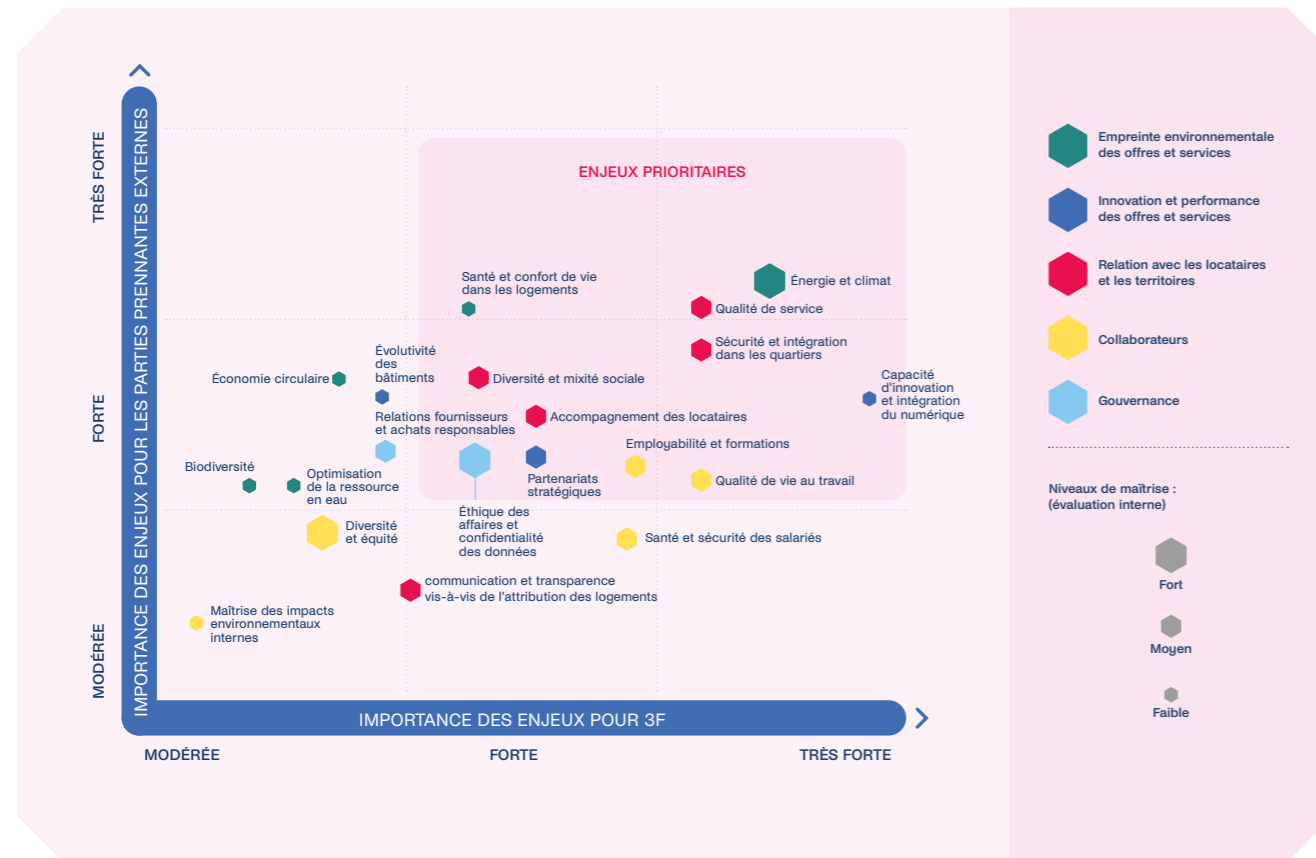
**PERMETTRE AUX PARTIES PRENANTES DE 3F DE MIEUX APPRÉHENDER SA DÉMARCHÉ RSE**

**3F A IDENTIFIÉ 20 ENJEUX COUVRANT CINQ THÉMATIQUES**

## ENJEUX & RISQUES

AXE	Enjeux	Description des enjeux	Risque associé
ENVIRONNEMENT	Energie et climat Offre nouvelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réduction et optimisation des consommations d'énergies, production d'énergies renouvelables et réduction des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments conçus et exploités.</li> <li>Solutions d'adaptation au changement climatique des bâtiments conçus et exploités.</li> <li>Durabilité, confort de vie des locataires.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Empreinte carbone élevée.</li> <li>Impact des aléas climatiques sur la résilience des actifs construits.</li> <li>Non-conformité avec les réglementations environnementales.</li> <li>Hausse des coûts énergétiques.</li> <li>Dépendance aux énergies carbonées.</li> <li>Non-conformité réglementaire.</li> </ul>
	Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préservation, développement de la biodiversité via les offres et services (biophilie, biomimétisme, agriculture urbaine...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dégradation des écosystèmes et perte de biodiversité.</li> <li>Non-conformité avec les réglementations environnementales (zéro phyto, ZAN)*</li> </ul>
	Ressources et Économie circulaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>Optimisation des consommations de matières premières en maîtrise d'ouvrage, exploitation et maintenance.</li> <li>Réduction et réutilisation de la génération de déchets des bâtiments conçus et exploités. Développement de l'économie circulaire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Raréfaction des matières premières.</li> <li>Gestion des déchets de chantier.</li> <li>Empreinte carbone élevée.</li> <li>Dépendance aux matières premières non renouvelables.</li> </ul>
SOCIÉTAL	Cohésion et mixité sociale des quartiers et des territoires	<ul style="list-style-type: none"> <li>Participation à la vie des territoires d'implantation et contribution au développement de ceux-ci : création d'emplois, achats locaux...</li> <li>Contribution au développement économique des territoires.</li> <li>Offre de logements favoriser la mixité sociale, l'échange et éviter l'exclusion / la discrimination de certaines population en difficulté ou vieillissantes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Difficulté d'intégration des populations vulnérables.</li> <li>Tensions sociales pouvant impacter la cohésion des quartiers.</li> <li>Opposition des riverains et des collectivités aux nouveaux projets.</li> <li>Inadéquation entre la production/actions et les besoins locaux.</li> </ul>
	Accompagnement des locataires tout au long de leur parcours	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accompagnement des locataires sur des parcours à long terme : changements de logement (plus grand ou plus petit selon les chemins de vie), accompagnement vers la sortie du parc de logement social lorsque cela est possible.</li> <li>Inclusion des publics fragiles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Manque de suivi personnalisé et d'adaptation aux besoins et évolution de vie des locataires.</li> <li>Difficulté d'accès aux services pour les publics fragiles.</li> </ul>
	Qualité de service des locataires	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ecoute et dialogue permanent avec les locataire sur leurs besoins et leur satisfaction.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Insatisfaction des locataires et autres parties prenantes.</li> </ul>
SOCIAL & GOUVERNANCE	Qualité de vie et conditions de travail	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prévention, santé et sécurité des salariés Mode de travail hybride.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Risques psychosociaux.</li> <li>Non conformité réglementaire.</li> <li>Manque d'attractivité de l'entreprise.</li> </ul>
	Diversité et équité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mixité professionnelle.</li> <li>Egalité des rémunérations.</li> <li>Insertion professionnelle du personnel en situation de handicap.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Discrimination et non-respect des obligations légales.</li> <li>Difficulté à favoriser l'inclusion.</li> </ul>
	Employabilité et formations	<ul style="list-style-type: none"> <li>Développement des compétences individuelles et collectives.</li> <li>Mobilité interne.</li> <li>Création de nouveaux métiers.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obsolescence des compétences face aux évolutions et ambitions de l'entreprise.</li> <li>Difficulté à fidéliser les salariés en l'absence de perspectives d'évolution.</li> </ul>
	Achats et gouvernance responsable	<ul style="list-style-type: none"> <li>Relations pérennes, saines (rapports de force équilibrés), de confiance et de long terme avec les divers partenaires économiques (fournisseurs et prestataires, bureaux d'études et architectes, etc.).</li> <li>Achats responsables.</li> <li>Devoir de vigilance.</li> <li>Gestion des risques.</li> <li>Confidentialité et usage responsable des données.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Non-conformité réglementaire.</li> <li>Risque fraude et corruption, conflits d'intérêts.</li> <li>Dépendance à des prestataires ne respectant pas d'engagements RSE.</li> <li>Manque d'anticipation des risques de rupture de l'activité.</li> </ul>

## LA MATRICE DE MATÉRIALITÉ DES ENJEUX RSE



À partir de ce référentiel les parties prenantes ont été consultées via des entretiens individuels et des questionnaires par Internet. Les parties prenantes principales ont été sélectionnées parmi les managers 3F, les salariés les locataires les administrateurs les collectivités locales, les institutions publiques les fournisseurs et les partenaires.

Les interviews de ces parties prenantes internes et externes ont permis de mieux cerner leurs attentes et leurs enjeux en matière de RSE. Ces enjeux ont été hiérarchisés en fonction de l'importance accordée à chacun d'entre eux par les parties prenantes et leur impact sur l'activité aboutissant à la matrice présente ci-dessus.

Pour suivre et mesurer ses enjeux RSE, le groupe 3F a fixé des indicateurs de performance qui viennent évaluer chaque année les accomplissements et marges de progrès du groupe. Pour la DPEF 2024, plusieurs modifications ont été apportées dans la manière d'explicitier les politiques et actions menées par 3F pour répondre à ses enjeux :

- dans l'axe « Empreinte environnementale » : quatre thématiques permettent de rassembler les enjeux de l'empreinte environnementale de 3F. La partie introductive de l'année précédente « S'engager et agir pour la transition bas carbone » a été revue pour introduire nos travaux menés sur l'adaptation au changement climatique ; elle a été renommée « S'engager et agir pour la transition climatique » pour mieux intégrer ce sujet. Elle présente toujours un état des lieux de la performance environnementale du groupe, notamment son bilan carbone et sa performance environnementale à travers les diagnostics de performance environnementale (DPE),
- dans la thématique « Social & gouvernance » : l'enjeu « Achats responsables & éthique des affaires » a été renommé « Achats & gouvernance responsables » afin d'intégrer nos actions menées pour renforcer notre capacité à faire face aux situations critiques et à assurer la continuité de nos opérations en cas de crise,
- des pages « Focus 2024 » ont été créées afin de valoriser nos avancées particulières en termes d'engagement ou de politique de l'année. Nous avons ajouté quatre focus en 2024 : bâtisseur durable, politique senior, gestion en flux et politique sociale.

## PRÉCISIONS RELATIVES AUX INDICATEURS REPRIS DANS LA DPEF

Dans le cadre de la construction de ses indicateurs, 3F a retenu des définitions et méthodes de calcul spécifiques. Sauf mention contraire, les indicateurs consolidés portent sur l'ensemble des entités du groupe 3F. Ne sont mentionnés ici que les indicateurs pour lesquels des explications complémentaires sont nécessaires.

## INDICATEURS ET COMMENTAIRES

**LOGEMENTS LOCATIFS FAMILIAUX :**

Nombre de logements en gestion au 31/12 de l'année incluant les PSLA, les mandats de gestion, la structure Notre Foyer, Copala et Clésence.

**EMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE :**

La donnée en tonne équivalent CO<sub>2</sub> par logement a été établie suite au bilan carbone (scopes 1, 2 et 3) réalisé avec Action Logement à partir des données 2022.

La part des émissions du groupe 3F (0,2%) sur le total des émissions en France a été établi à partir de la valeur de référence fournie par EcoAct (soit (623 M tCO<sub>2</sub> en 2022).

**DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTAL**

Sur la base des diagnostics de performance énergétique (DPE) connus, qui prennent en compte les consommations de chauffage, d'eau chaude sanitaire et de refroidissement dans les parties privatives.

**Les DPE affichés reprennent les DPE anciennes et nouvelle version. Il a été précisé la part des DPE ayant été réalisés à partir du 1er juillet 2021, en lien avec la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) entrée en vigueur au 1er juillet 2021, venant réformé le DPE.**

Pour le patrimoine antérieur à 1948 et doté de chauffages individuels, les DPE sont calculés en utilisant les méthodes conventionnelles applicables aux bâtiments construits après 1949.

**CERTIFICATIONS SUR LES OPÉRATIONS NEUVES LIVRÉES**

Nombre d'opérations neuves (et équivalent logements) livrées certifiées NF Habitat HQE par CERQUAL, Promotelec Neuf par Promotelec ou BEE + par Prestaterrre. Les acquisitions-améliorations ne sont pas étudiées dans cet indicateur.

**OPÉRATION EN CONSTRUCTION HORS-SITE**

La construction hors-site consiste à déplacer une partie de la construction hors des limites du chantier, en produisant en usine ou en atelier des éléments constructifs non structurels ou structurels linéaires, plans ou volumétriques. Le suivi des opérations construites en hors-site sont suivies à l'étape de leur agrément.

**OPÉRATIONS EN MOD LANCEES EN RE 2020 SEUIL 2025 OU 2028**

Les opérations lancées sont étudiées dans leur phase de mise en chantier. Le taux d'opérations lancées en avance de phase sur la RE 2020 est calculé à partir du nombre de logements en maîtrise d'ouvrage directe mis en chantier dans l'année et visant les seuils 2025 ou 2028 de la RE 2020, divisé par le nombre de logements lancés en RE 2020.

**OPÉRATIONS LIVRÉES AVEC UNE RECONNAISSANCE BIODIVERSITÉ**

Nombre de résidences gérées au 31/12 ayant obtenu une reconnaissance biodiversité telle que : BiodiverCity, EcoQuartier, Effinature, EcoJardin, Jardins de Noé, Refuges LPO, etc

**OPÉRATIONS LIVRÉES AVEC UN AMÉNAGEMENT ÉCOLOGIQUE**

Nombre d'opérations livrées avec : prairie, noue ou bassin planté, toiture végétalisée, jardin partagé, composteur, récupérateur d'eau de pluie, etc.

**PLACES EN FOYER FLÉCHÉES JEUNES**

Nombre de places en hébergement de type : foyers de jeunes travailleurs, résidences hôtelières à vocation sociale, résidences jeunes actifs, résidences étudiantes.

**PLACES EN FOYER FLÉCHÉES SENIORS/HANDICAP**

Nombre de places en hébergement de type : établissements d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes, foyers d'accueil médicalisés, foyers de personnes âgées, foyers de personnes handicapées, maisons d'accueil spécialisées et résidences privées pour aînés.

**PLACES EN FOYER DESTINÉES AUX MÉNAGES EN SITUATION DE PRÉCARITÉ**

Nombre de places en hébergement de type : Centres d'hébergement et de réinsertion sociale, centres d'hébergement social, centres d'hébergement d'urgence, foyer de travailleurs migrants, maisons relais, pensions de famille, résidences sociales.

**TRAVAUX D'ADAPTATION DANS LES LOGEMENTS**

Sont comptabilisés les travaux facturés dans l'année pour l'adaptation aux personnes à mobilité réduite, aux personnes mal voyantes et mal entendant.

**TAUX DE SATISFACTION DES LOCATAIRES**

L'enquête nouveaux entrants a pour objectif de mesurer, du point de vue de nos locataires, notre performance tout au long du processus de commercialisation y compris lors de l'entrée dans les lieux. Cette mesure est directement liée à nos 5 engagements qualité dont le premier est centré sur l'Accueil des nouveaux locataires. Chaque nouvel entrant dans un logement, y compris les ménages en mutation, est interrogé sur son expérience 3F, en particulier sur la qualité des échanges, de la résidence et du logement.

Chaque nouvel entrant dans un logement, y compris les ménages en mutation, est interrogé sur son expérience 3F, en particulier sur la qualité des échanges, de la résidence et du logement.

**EFFECTIF**

Les contrats étudiants, contrats professionnels et d'apprentissage sont comptabilisés comme CDD. Un salarié détenant plusieurs contrats de travail est comptabilisé plusieurs fois.

**HEURES D'INSERTION PAR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE**

Cumul des heures d'insertion réalisées sur la base des opérations terminées en 2023, établi à partir des factures des fournisseurs.

Les informations relatives à la lutte contre le gaspillage alimentaire, à la lutte contre la précarité alimentaire, au respect du bien-être animal et à une alimentation responsable, équitable et durable n'ont pas été traitées. De même, les postes d'émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre liées aux activités de transport ne sont pas abordées. Ces sujets étant non applicables compte tenu de l'activité de l'entreprise.

**CONSOLIDATION ET CONTRÔLE INTERNE**

Les informations quantitatives et qualitatives sont collectées de manière centralisée par le Service Qualité et RSE. Les données sont contrôlées et validées par la Direction générale.



# RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT SUR LA VÉRIFICATION DE LA DÉCLARATION CONSOLIDÉE DE PERFORMANCE EXTRAFINANCIÈRE



## Rapport de l'Organisme tiers indépendant, sur la vérification de la déclaration consolidée de performance extra-financière

Exercice clos le 31 décembre 2024

### IMMOBILIERE 3F

Société Anonyme

159, rue nationale  
75013 - PARIS

### Grant Thornton

Société par Actions Simplifiée d'Expertise Comptable  
et de Commissariat aux Comptes

au capital de 2 297 184 €

inscrite au tableau de l'Ordre de la région

Paris Ile de France et membre

de la Compagnie régionale de Versailles

et du Centre

632 013 843 RCS Nanterre

29, rue du Pont

92200 - Neuilly-sur-Seine

## Rapport de l'Organisme Tiers Indépendant, sur la vérification de la déclaration consolidée de performance extra-financière

### Immobilière 3F

Exercice clos le 31 décembre 2024

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes inscrit sur la liste prévue par l'article L.822-1 du Code de Commerce, désigné Organisme Tiers Indépendant - OTI (« tierce partie ») de votre société Immobilière 3F (ci-après « entité »), accrédité par Cofrac Validation/Vérification, n°3-2122 (portée disponible sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)), nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur les informations historiques (constatées ou extrapolées) de la déclaration du groupe de performance extra-financière, préparées selon les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel »), pour l'exercice clos le ... (ci-après respectivement les « Informations » et la « Déclaration »), présentées dans le rapport de gestion en application des dispositions des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du Code de Commerce.

#### Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration consolidée de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

#### Préparation de la déclaration de performance extra-financière

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies, sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations, permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration ou disponible(s) sur le site internet ou sur demande auprès de l'entité.

#### Limites inhérentes à la préparation des Informations

Comme indiqué dans la Déclaration, les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.

Dans le cas de l'indicateur « heures d'insertion par l'activité économique réalisées dans le cadre de nos travaux », une incertitude, de l'ordre de 5%, inhérente à la collecte de l'information et à son traitement existe.

#### Responsabilité de l'entité

Il appartient à la Direction de :

- Sélectionner ou d'établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;

- Préparer une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques, ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance et par ailleurs les informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- Préparer la Déclaration en appliquant le Référentiel de l'entité tel que mentionné ci-avant ; ainsi que
- Mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie par le Conseil d'Administration.

#### Responsabilité de l'Organisme Tiers Indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- La conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de Commerce ;
- La sincérité des informations historiques (constatées ou extrapolées) fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du Code de Commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations, telles que préparées par la Direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur :

- Le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables (notamment en matière d'informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte),
- La sincérité des informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- La conformité des produits et services aux réglementations applicables.

#### Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du Code de Commerce, et à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette intervention, notamment l'avis technique de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, *Intervention du Commissaire aux Comptes - Intervention de l'OTI - Déclaration de performance extra-financière*, à notre programme de vérification DPEF (VERIF - PR - 01\_Programme de vérification DPEF\_client\_v4) transmis en début de mission et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée)<sup>1</sup>.

#### Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de Commerce et le Code de Déontologie de la profession de Commissaire aux Comptes. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette intervention.

#### Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes et se sont déroulés entre mars et avril 2025 sur une durée totale d'intervention de quatre semaines.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale.

Nous avons mené 10 entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment les fonctions RSE, Performance environnementale et énergétique, Gestion du patrimoine, Qualité et construction, Ressources humaines, paie et formation, Direction financière, Satisfaction client, Accompagnement et développement social.

<sup>1</sup> ISAE 3000 (révisée) - Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information

**Nature et étendue des travaux**

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- Nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation et de l'exposé des principaux risques ;
- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 du Code de Commerce en matière sociale et environnementale et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2<sup>ème</sup> alinéa du III de l'article L. 225-102-1 du Code de Commerce ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 du Code de Commerce lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration comprend une explication claire et motivée des raisons justifiant l'absence de politique concernant un ou plusieurs de ces risques, conformément au I de l'article R. 225-105 du Code de Commerce ;
- Nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
  - Apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques, ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés

de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés, et

- Corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considéré les plus importantes présentées en Annexe 1. Pour certains risques (Achats et gouvernance responsables ; Ressources & économie circulaire ; Employabilité & formation) nos travaux ont été réalisés au niveau de l'entité consolidante, pour les autres risques, des travaux ont été menés au niveau de l'entité consolidante et dans une sélection d'entités ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 du Code de Commerce ;
- Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- Pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considéré les plus importants présentés en Annexe 1, nous avons mis en œuvre :
  - Des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
  - Des tests de détail sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection d'entités **Erreur ! Signet non défini.** et couvrent entre 26 et 71% des données consolidées sélectionnées pour ces tests ;
- Nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Neuilly-sur-Seine, le X mois 2025

L'Organisme Tiers Indépendant

**Grant Thornton**  
Membre français de Grant Thornton International

Christian Bande  
Associé

Bertille Crichton  
Associée, Transformation Durable

## Annexe 1

Liste d'informations et d'indicateurs clés de performance vérifiés :

<b>Informations sociales</b>	
Informations quantitatives ( <i>incluant les indicateurs clés de performance</i> )	Informations qualitatives ( <i>incluant actions ou résultats</i> )
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Effectifs</li> <li>• Index égalité homme/femme</li> <li>• Salariés en situation de handicap</li> <li>• Taux d'absentéisme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualité de vie &amp; conditions de travail</li> <li>• Employabilité &amp; formation</li> <li>• Diversité &amp; équité</li> </ul>
<b>Informations environnementales</b>	
Informations quantitatives ( <i>incluant les indicateurs clés de performance</i> )	Informations qualitatives ( <i>incluant actions ou résultats</i> )
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de lots en étiquette énergétique</li> <li>• Taux de logements A, B et C</li> <li>• Taux de logements D, E, F et G</li> <li>• Part des lots livrés en MOD+VEFA et certifiés NF Habitat HQE, Promotelec Neuf, ou BEE + parmi les MOD+VEFA livrés</li> <li>• Nombre cumulé de résidences ayant obtenu une reconnaissance Biodiversité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S'engager et agir pour la transition climatique</li> <li>• Energie &amp; climat - offre nouvelle</li> <li>• 3F bâtisseur durable - Construire ensemble l'habitat de demain</li> <li>• Préservation de la biodiversité</li> <li>• Ressources &amp; économie circulaire</li> </ul>
<b>Informations sociétales</b>	
Informations quantitatives ( <i>incluant les indicateurs clés de performance</i> )	Informations qualitatives ( <i>incluant actions ou résultats</i> )
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements gérés au 31/12 hors PSLA et mandats de gestion</li> <li>• Nombre d'attributions relevant des publics prioritaires, y compris les DALO</li> <li>• Part des attributions réalisées auprès des publics prioritaires</li> <li>• Nombre d'emplois indirects générés par les clauses d'insertion dans les marchés de travaux</li> <li>• Nombre d'heures d'insertion cumulées à la fin de l'année</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cohésion &amp; mixité des quartiers et des territoires</li> <li>• Accompagnement des locataires tout au long de leur parcours</li> <li>• Achats et gouvernance responsables</li> </ul>

- |                                                                                                                                                                                                      |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Taux de satisfaction des locataires nouveaux entrants</li><li>• Flux de logements adaptés au vieillissement et à la perte d'autonomie dans l'année</li></ul> |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|





Groupe 3F  
159 rue Nationale, 75638 PARIS Cedex 13  
[www.groupe3f.fr](http://www.groupe3f.fr)